



2024_CBS_05628 OMV_2024009691 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van het verbouwen van een woning - met openbaar onderzoek - Duifhuisstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Filip Watteeuw, schepen-voorzitter; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Elisabeth Brusselle, Helena Brusselle en Marie Brusselle met als contactadres Duifhuisstraat 48, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024009691) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 januari 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van het verbouwen van een woning
- Adres: Duifhuisstraat 48, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 214Y3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26 februari 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 mei 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen woning bevindt zich langsheen de Duifhuisstraat in de wijk Stationsbuurt-Noord. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning in gesloten bouworde bestaande uit 3 bouwlagen afgewerkt met gedeeltelijk een plat dak en een hellend dak.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. 96646: Burgerhuis ontworpen door Th. Desmet) en wordt hierin als volgt omschreven: *“Het deels onderkelderde rijhuis van drie bouwlagen en twee traveeën onder een plat dak, is gebouwd volgens een bouwaanvraag van 1937, in opdracht van H. De Schuyter en naar ontwerp van architect Theofiel Desmet. Het huis is opgetrokken in een typische baksteenarchitectuur, aansluitend bij het modernisme”.*

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft de regularisatie van een aantal werken die anders zijn uitgevoerd dan laatst vergund (zie historiek, OMV_2022143610). De start van de werken voor deze recente vergunning werd nog niet gemeld in het omgevingsloket. Bijgevolg wordt de verbouwing van de betreffende woning integraal opnieuw beoordeeld in deze nieuwe aanvraag.

Sloop en herbouw aanbouw verdieping +1

De bestaande aanbouw op de verdieping wordt afgebroken en opnieuw opgericht. Het nieuwe aanbouvvolume op de eerste verdieping wordt voorzien ter hoogte van de rechter perceelsgrens, heeft een breedte van 2,96 m en reikt tot een bouwdiepte van 12,64 m. Het nieuwe volume wordt afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,24 m gemeten ten opzichte van het trottoirpeil. De gevels worden afgewerkt in crepi, in een witte kleur.

Vernieuwen dakuitbouw

Met deze aanvraag wordt de dakkapel in het achterste dakvlak integraal vernieuwd. De afmetingen van de dakuitbouw blijven dezelfde als de bestaande, met evenwel een beperkte wijziging in breedte. De nieuwe dakuitbouw is 4,03 m breed, 1,84 m hoog en springt 54 cm terug ten opzichte van het nieuwe geïsoleerde gevelvlak. Er wordt 28cm afstand gehouden tot de linker perceelsgrens en 168 cm tot de rechter perceelsgrens. De achterliggende ruimte wordt ingericht als bureau.

Isoleren platte daken/optopping voorgevel en gelijkvloerse aanbouw

Verder worden de bestaande platte daken (gedeeltelijk plat dak van het hoofdgebouw en plat dak van de éénlaagse gelijkvloerse aanbouw) voorzien van isolatie. Zowel voor de voorgevel van het hoofdgebouw als voor het aangebouwde volume bestaande uit 1 bouwlaag, betekent dit een ophoging van de bestaande kroonlijsthoogte. De kroonlijst van het hoofdgebouw wordt ter hoogte van de voorgevel opgetrokken van 9,71 m naar 9,85 m gemeten ten opzichte van het trottoirpeil. Dit betreft een ophoging met 14 cm. Hiervoor moet de rechter scheidingsmuur beperkt opgehoogd worden. De scheidingsmuur wordt over een diepte van ca. 3,66 m opgehoogd met 14 cm.

Voor het éénlaagse aanbouwwolume wordt de kroonlijst opgetrokken van 3,22 m naar 3,35 m gemeten ten opzichte van het trottoirpeil. Dit betreft een ophoging met 13 cm. Hiervoor moet de rechter scheidingsmuur beperkt opgehoogd worden. De scheidingsmuur wordt over een diepte van ca. 3,33 m opgehoogd met 13 cm. De kroonlijsthoogte van de achtergevel van het hoofdgebouw blijft ongewijzigd.

Interne verbouwwerken

Voor het overige wordt het hoofdvolume beperkt intern heringericht. Op het gelijkvloers worden het toilet en de tuinberging samengevoegd tot een berging. Hierbij wordt de oppervlakte van de keuken verkleind. Er wordt een apart toilet gekoppeld aan de inkomhal. Op de eerste verdieping wordt een bijkomend apart toilet voorzien. In het nieuwe aanbouwwolume wordt een studieruimte voorzien.

Op de 2^{de} verdieping wordt een slaapkamer omgevormd naar een bureauruimte. De overige kamer op deze verdieping wordt verkleind waarbij er een bijkomende aparte badkamer wordt voorzien. Er wordt ook een apart toilet voorzien.

Aanpassingen achtergevel + isoleren achtergevels en zijgevels

Verder wordt binnen deze aanvraag de achtergevel van het hoofdgebouw, alsook de achter- en zijgevel van het gelijkvloerse aanbouwwolume, geïsoleerd en afgewerkt met crepi in een witte kleur. Ook de linker zijgevel van de aanbouwwolumes wordt, over de perceelsgrens, voorzien van isolatie en afgewerkt met crepi. Bijkomend worden in de achtergevel enkele gevelopeningen gewijzigd.

Slopen en herbouwen tuinmuurtje in de voortuin

Het tuinmuurtje inclusief metalen hekwerk werd gesloopt. In de nota wordt aangegeven dat het smeedwerk in herstelling is bij een smid en dat het muurtje hermitseld zal worden in exact dezelfde vormgeving. Vervolgens zal ook het hekwerk herplaatst worden.

Rioleringswerken

Het rioolstelsel wordt ook aangepast. Zo wordt er een gescheiden riolering voorzien tot aan de rooilijn. De bestaande 2 hemelwaterputten worden hergebruikt. De capaciteit van deze hemelwaterputten bedraagt volgens de info in het omgevingsloket 5000 liter. Er wordt een nieuwe septische put voorzien met een capaciteit van 2000 liter.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 29/06/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het renoveren van een woning (OMV_2022143610).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 08/07/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het bijbouwen van een slaapkamer als annexe op de eerste verdieping van een woonhuis (KW D-10-74).
- Op 11/08/1975 werd een vergunning afgeleverd voor het optrekken van de voorgevel van een woonhuis door het aanpassen van een slaapkamer op de zolderverdieping (KW D-18-75).

Stedenbouwkundig misdrijf

Op 22/01/2024 is er een proces-verbaal met nummer D202446.003 opgemaakt met staking voor:

De achterbouw is gesloopt. Het bouwvolume is hierdoor gewijzigd. De stenen tuinmuur van de voortuin is verwijderd.

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 gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'RIJSENBERG' (Besluit tot goedkeuring door de Gemeenteraad op 25 januari 2016). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied, zone voor tuinen 2 en zone voor voortuin 2.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen. **De aanvraag is niet in overeenstemming met volgende stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan:**

Bouwdiepte verdieping

De bouwdiepte op de verdiepingen kan variëren. Wanneer gebouwd wordt op de zijdelingse perceelsgrens mag de bouwdiepte maar max. 2 m verder reiken dan het minst diepe aanpalende hoofdgebouw, met een maximum van 15 m. Indien er dieper dan de aanpalende hoofdgebouwen gebouwd wordt, moet de bouwdiepte steeds gemotiveerd worden vanuit de ruimtelijke kwaliteit voor het gebouw zelf en de directe omgeving. Maatgevende afwegingselementen hierbij zijn oriëntatie, optimale bezonning en lichtinval en minimale privacygaranties.

Toetsing: niet conform.

Het ontwerp voorziet in een nieuwbouw aanbouwvolume ter hoogte van de verdieping. Het minst diep aanpalende hoofdgebouw is dat van de rechterbuur en heeft een bouwdiepte van 8,92 m. Voorliggende aanvraag voorziet in een aanbouwvolume op de verdieping dat 3,72 m

dieper reikt dan de bouwdiepte van deze rechter aanpalende. De totale bouwdiepte op de verdieping bedraagt 12,64 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. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De afwijkingen binnen huidige aanvraag hebben betrekking op de bouwdiepte. Deze afwijking op het BPA inzake de bouwdiepte op de verdieping is **niet aanvaardbaar**.

De nieuwe uitbreiding op de verdieping komt ruimschoots verder dan het hoofdgebouw van de minst diep aanpalende buur waardoor dit nieuwe volume een niet te verwaarlozen negatieve impact op de directe omgeving. Vooral de impact op de rechter aanpalende panden is nefast. Dit is niet aanvaardbaar. Er wordt geoordeeld dat de aanbouw op de verdieping een te aanzienlijk groot volume betreft. Omwille van deze reden wordt de sloop en herbouw van het aanbouwwolume op de eerste verdieping **uitgesloten uit de vergunning** (zie ook verder onder paragraaf 8: omgevingstoets).

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 - Afdeling Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

HEMELWATERPUT

Er is een bestaande hemelwaterput aanwezig met een inhoud van 5000 liter. De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De dimensionering van deze infiltratievoorziening moet in overeenstemming zijn de gewestelijke hemelwaterverordening. Voorliggende aanvraag voorziet niet in een infiltratievoorziening. Er wordt een afwijking gevraagd op het plaatsen van een infiltratievoorziening. Er wordt hierbij aangegeven dat er voldoende hergebruik in de woning wordt voorzien. Bovendien zou een bovengrondse infiltratievoorziening volgens de aanvraag moeilijk inpasbaar zijn binnen de kleine oppervlakte van de voor- en achtertuin.

Berekening grootte van de infiltratievoorziening:

Dakoppervlakten

De dakoppervlakte die meegeteld wordt in de berekening van de infiltratievoorziening is de horizontale dakoppervlakte van de te verbouwen constructie. De totale horizontale dakoppervlakte bedraagt 80,39 m².

In mindering te brengen afwaterende oppervlakte

Aangezien er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwaterende oppervlakte met 30 m² verminderd worden.

De totale in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt bijgevolg 50,39 m². De minimale dimensies van de infiltratievoorziening zijn bijgevolg de volgende:

- Infiltratieoppervlakte:

8% van de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte:

$$8\% \times 50,39 \text{ m}^2 = \mathbf{4,03 \text{ m}^2}$$

- Buffervolume:

minimaal 33l/m² in rekening te brengen afwaterende oppervlakte:

$$33 \text{ l/m}^2 \times 50,39 \text{ m}^2 = \mathbf{1662,87 \text{ liter}}$$

Het project moet voorzien in een voldoende ruim gedimensioneerde infiltratievoorziening die in overeenstemming is met de gewestelijke hemelwaterverordening 2023 (Besluit van de

Vlaamse Regering van 10 februari 2023). Deze infiltratievoorziening moet een minimale infiltratie-oppervlakte hebben van 4,03 m². Het buffervolume van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 1662,87 liter. De infiltratievoorziening mag ondergronds worden voorzien op voorwaarde dat de infiltratievoorziening altijd inspecteerbaar en onderhoudsvriendelijk is. De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten worden op deze infiltratievoorziening. Dit wordt zo opgenomen als bijzondere voorwaarde.

De ondergrondse infiltratievoorziening dient over de volledige bodem- en infiltratie-oppervlakte goed toegankelijk te zijn met CCTV-camera (een goed toegankelijke toegangspuit met verlaagde bodem (= slibzak) is te voorzien op het begin en einde van elke infiltratiestraat of infiltratiestreming).

De ondergrondse infiltratievoorziening dient over de gehele bodem- en wandoppervlakte alsook in alle uithoeken gemakkelijk grondig te reinigen zijn met een rioolspuitkop (rioolrat), waarbij het vuil en slib zonder obstructies uit de voorziening verwijderd kan worden.

GROENDAK

Er wordt een nieuw plat dak aangelegd. Dit dak is volledig geschikt om als groendak aan te leggen. Het gaat echter om enerzijds de heraanleg van daken op een bestaande constructie, en anderzijds om een nieuwe dakoppervlakte van louter verticale uitbreiding. Bijgevolg is er geen verplichting om deze daken aan te leggen als groendak.

GRONDWATERBEMALING

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlareminstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs verplicht naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

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, 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 6 maart 2024 tot en met 4 april 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het pand is aangeduid als onderdeel van 'waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles' volgens het RUP Rijsenberg. *Deze aanduiding beschermt zowel de individuele waardevolle panden alsook kwaliteitsvolle ensembles, die als totaliteit een stedenbouwkundige/architecturale meerwaarde inhouden voor de wijk. Deze beschermende bepalingen behelzen onder meer de gevelopbouw, architectuur en bouwstijl, het kleurengebruik, de aard, kwaliteit en het materiaalgebruik van de kroonlijst en het schrijnwerk alsook eventueel aanwezige tuinornamenten en afsluitingen. Nieuwe ingrepen moeten evenwel de beeldwaarde van het ensemble of het gebouw minstens in stand houden. Indien behoud niet vereist is, moet het nieuwe minstens de kwaliteit van de beeldwaarde in de straat ondersteunen en waar mogelijk verbeteren. Het nieuwe ontwerp houdt rekening met de architectuur van de omgeving zonder deze te imiteren noch hiermee te contrasteren.*

Aanvragen tot ruimtelijke ingrepen in waardevolle ensembles en gebouwen worden beoordeeld op basis van de verenigbaarheid met de cultuurhistorische identiteit van het gebied, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het omgaan met de ruimtelijke draagkracht.

Ruimtelijke afwegingskaders zijn:

- *de relatie tussen oude en nieuwe architectuur;*
- *de relatie met het bestaande weefsel (straat, straatdeel);*
- *de wijze waarop de ingreep wordt uitgevoerd (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend);*
- *de functie en historiek van het gebouw.*

Opname in het CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigen de cultuur-historische waarde van het pand.

De aanduiding als 'waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles' wijst bovendien op de architecturale en stedenbouwkundige waarde ervan. De erfgoedwaarde schuilt voornamelijk in de typologie, volumetrie en de verfijnde baksteenarchitectuur van de voorgevel.

De achterbouw op de eerste verdieping wordt gesloopt en herbouwd. Op basis van de planvorming kunnen we vermoeden dat de keuken met erker tot de oorspronkelijke bouwphase behoorde. Dergelijke bijgebouwen zijn doorgaans minder rijk afgewerkt en hebben daarom ook minder erfgoedwaarde dan het hoofdgebouw. Hoewel dit volume wellicht oorspronkelijk was, kan de sloop en herbouw ervan door een hedendaags volume vanuit erfgoeddoelpunt toegestaan worden.

De nieuwe uitbreiding op de verdieping past zich evenwel onvoldoende in binnen de goede ruimtelijke ordening. De nieuwe uitbreiding komt ruimschoots verder dan het hoofdgebouw van

de minst diep aanpalende buur waardoor dit nieuwe volume een niet te verwaarlozen negatieve impact op de directe omgeving. Vooral de impact op de rechter aanpalende panden is nefast. Dit is niet aanvaardbaar. De voorziene bouwdiepte op de eerste verdieping die 3,72 m dieper reikt dan het hoofdgebouw van rechter aanpalende, voorziet een ruimtelijk stedenbouwkundige bouwdiepte die niet wenselijk is. Het bestaande te slopen aanbouwwolume ter hoogte van de eerste verdieping betreft reeds een aanzienlijk volume dat niet meer in de hedendaagse visie past van compact en efficiënt ruimtegebruik. Het ontwerp voorziet in het opnieuw op te richten van dit volume en bestendigt hiermee een ruimtelijk stedenbouwkundige bouwdiepte die niet gewenst is.

Omwille van deze reden wordt de sloop en herbouw van het aanbouwwolume op de eerste verdieping **uitgesloten uit de vergunning**.

De voorgevel werd met 14 cm verhoogd zodat het plat dak geïsoleerd kan worden. Deze ophoging is beperkt en gebeurt in het kader van het isoleren van het bestaande platte dak. Het beperkte bijkomende volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt. Zowel de gevelsteen als de afwerking van de kroonlijst zijn oorspronkelijk en kenmerkend voor dit type architectuur. Het verhogen van de voorgevel kan bijgevolg enkel indien de opbouw gebeurt met hetzelfde uitzicht als de oorspronkelijke toestand. Dit betekent dezelfde gevelsteen (kleur, formaat) en metselverband. Ook de uitkragende rand van de kroonlijst moet identiek hernomen worden. Dit wordt zo opgenomen **als bijzondere voorwaarde**.

Het slopen en herbouwen van een tuinmuurtje in de voortuin (inclusief verwijderen van het metalen hekwerk): in de nota wordt aangegeven dat het smeedwerk in herstelling is bij een smid en dat het muurtje hermetsteld zal worden in exact dezelfde vormgeving. Vervolgens zal ook het hekwerk herplaatst worden. Ook tuinornamenten en muurtjes worden beschermd door de RUP-voorschriften. Zowel het muurtje als het hekwerk moeten heropgebouwd / herplaatst worden, met hetzelfde uitzicht en materiaal als het oorspronkelijke.

De nieuwe dakuitbouw behoudt nagenoeg dezelfde afmetingen als de bestaande dakuitbouw, met een lichte wijziging in de breedte. De dakuitbouw blijft hierbij ondergeschikt aan het bestaande dakvolume en valt binnen de gangbare afmetingen. De impact op de aanpalenden en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

Het vernieuwen van de bestaande dakuitbouw, het isoleren van de platte daken en het isoleren van de achter- en zijgevels van de woning, zal een positief effect hebben op zowel het wooncomfort als de energie-efficiëntie van de woning. De gevels worden op een kwalitatieve manier afgewerkt.

Ook de beperkte ophoging van de kroonlijsthoogte van het gelijkvloerse aanbouwwolume is aanvaardbaar. Deze ophoging is beperkt en gebeurt in het kader van het isoleren van het bestaande platte dak. Het beperkte bijkomende volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

Ook het aanpassen van de gevelopeningen ter hoogte van de achtergevel zijn ruimtelijk aanvaardbaar. Het vergroten van de raamopening in de achtergevel van het hoofdgebouw, waarbij deze raamopening wordt verlaagd tot op het maaiveldniveau zorgt voor extra lichtinval

en versterkt het contact met de tuin. De tuin wordt hierbij beter toegankelijk gemaakt vanuit de leefruimte. Dit heeft een gunstige invloed op de woonkwaliteit van deze eengezinswoning.

Door de beperkte herinrichting binnen de bestaande woning, ontstaat bovendien een meerwaarde in wooncomfort over de gehele woning. De vernieuwde indeling beantwoordt aan meer hedendaagse comforteisen. De voorziene ruimtes zijn voldoende groot en worden van genoeg daglicht voorzien.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor wat betreft het vernieuwen van de dakuitbouw, het isoleren van de platte daken, het ophogen van de voorgevel en het verhogen van de kroonlijsthoogte van het gelijkvloerse aanbouwwolume, het isoleren van de achter- en zijgevels, en het slopen en herbouwen van het tuinmuurtje in de voortuin. Mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden, zijn deze handelingen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Ongunstig voor wat betreft het slopen en herbouwen van het aanbouwwolume ter hoogte van de eerste verdieping. Deze ingreep is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (BPA) en niet 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_2024009691_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het regulariseren van het verbouwen van een woning aan Elisabeth Brusselle, Helena Brusselle en Marie Brusselle gelegen te Duifhuisstraat 48, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgeliet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Volgende elementen worden uitgesloten uit de vergunning:

Het slopen en herbouwen van het aanbouwwolume ter hoogte van de eerste verdieping wordt uitgesloten uit de vergunning.

Erfgoed

TUINMUUR

In de voortuin moeten zowel het muurtje als het hekwerk heropgebouwd / herplaatst worden, met hetzelfde uitzicht en materiaal als het oorspronkelijke.

INGREPEN VOORGEVEL

Het ophogen van de voorgevel kan enkel met hetzelfde uitzicht als de oorspronkelijke toestand. Dit betekent dezelfde gevelsteen (kleur, formaat) en metselverband. Ook de uitkragende rand van de kroonlijst moet identiek hernomen worden.

Infiltratievoorziening

Er moet een voldoende ruim gedimensioneerde infiltratievoorziening worden geplaatst die in overeenstemming is met de gewestelijke hemelwaterverordening 2023 (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023). Deze infiltratievoorziening moet een minimale infiltratie-oppervlakte hebben van 4,03 m². Het buffervolume van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 1662,87 liter. De infiltratievoorziening mag ondergronds worden voorzien op voorwaarde dat de infiltratievoorziening altijd inspecteerbaar en onderhoudsvriendelijk is. De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten worden op deze infiltratievoorziening.

De ondergrondse infiltratievoorziening dient over de volledige bodem- en infiltratie-oppervlakte goed toegankelijk te zijn met CCTV-camera (een goed toegankelijke toegangspuit met verlaagde bodem (= slibzak) is te voorzien op het begin en einde van elke infiltratiestraat of infiltratiestremg).

De ondergrondse infiltratievoorziening dient over de gehele bodem- en wandoppervlakte alsook in alle uithoeken gemakkelijk grondig te reinigen zijn met een rioolspuitkop (rioolrat), waarbij het vuil en slib zonder obstructies uit de voorziening verwijderd kan worden.

Hemelwaterput

De hemelwaterput moet worden uitgerust met een operationele pompinstallatie en een of meer aftappunten die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maken, tenzij de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden. Er moeten aanvoerleidingen worden aangelegd naar elk toilet en naar de plaats waar de wasmachine is gepland, en naar de tuin en dienstkraan.

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 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 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/richtlijnegeurhinder.

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. Alle en enkel de toiletten dienen hierop aangesloten te worden.

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.

Grondwater

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

Rookmelder

De woning moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke 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 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 beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_05628 - OMV_2024009691 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van het verbouwen van een woning - met openbaar onderzoek - Duifhuisstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024009691

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_T_V_1_terreinprofiel.pdf	oT+aP7vfluFKtgCubUVS0w==
BA_woning_T_N_1_terreinprofiel.pdf	0aMcuH5UdsHToAmbQROYUA==
BA_woning_T_B_1_terreinprofiel.pdf	qJ2tbYqK01qf6+/JCeRD7A==
BA_woning_S_V_3_snedec-c_.pdf	YgxOyo/kRTNeHBH3J57UbA==
BA_woning_S_V_2_snedeb-b_.pdf	huFidmPxyJ1uotQrWt8R+g==
BA_woning_S_V_1_snedea-a_.pdf	LzPQjdrqKelExdVvjORafQ==
BA_woning_S_N_3_snedec-c_.pdf	y0MSWU+AkhxpI3CSjpiVKA==
BA_woning_S_N_2_snedeb-b_.pdf	LULxRyTkxiCyxZKzN/JhPA==
BA_woning_S_N_1_snedea-a_.pdf	zWnEjF1ihp4zE6Rkten2wA==
BA_woning_S_B_3_snedec-c_.pdf	yrGJyGaVTjwrVUxDLEZFFA==
BA_woning_S_B_2_snedeb-b_.pdf	PcXRVPgQvN5kLGUCu7I4ZA==
BA_woning_S_B_1_snedea-a_.pdf	SRP0fVViBbKrDu9nbLB/9A==
BA_woning_P_V_4_verdieping_2.pdf	I6HVDf6b4J7aS2NI0d5dUw==
BA_woning_P_V_3_verdieping_1.pdf	lrxqQpE60HkYUA1m6qg8zA==

BA_woning_P_V_2_gelijkvloers.pdf	BuM09UBL5qlf8OhzjTWy6g==
BA_woning_P_V_1_funderings- en rioleringsplan.pdf	KfCY/xs1tClv79jPBMjlbA==
BA_woning_P_N_4_verdieping_2.pdf	SIOdFsmhCYvqWsoo7DWH3A==
BA_woning_P_N_3_verdieping_1.pdf	qMcZTakUoreoCwJpLTgyBw==
BA_woning_P_N_2_gelijkvloers.pdf	7p/L0SxB9Q+Yxs5TekrrwQ==
BA_woning_P_N_1_funderings- en rioleringsplan.pdf	OmkeJbealC1ZIJSH/8R9YQ==
BA_woning_P_B_4_verdieping_2.pdf	JbXCoWhaQUnwqYv4Ff7jsw==
BA_woning_P_B_3_verdieping_1.pdf	OjH7uNGPhLy7Y2HE0/G/4A==
BA_woning_P_B_2_gelijkvloers.pdf	yCYhIctReTUMDUQwksuZRA==
BA_woning_P_B_1_riolerings- en funderingsplan.pdf	XiD4DBH32AVVFeCbX9Z6cg==
BA_woning_L_V_1_legende.pdf	mMW2oUFLR4Kuv1Y/iqmo1Q==
BA_woning_L_N_1_legende.pdf	3RyOed9jeqcQ+FnwtCstAQ==
BA_woning_L_B_1_legende.pdf	DaoyMQ6waRTxmd9DxR5oqQ==
BA_woning_I_V_1_inplantingsplan.pdf	09k7ovWtrob7IMYHlm861w==
BA_woning_I_N_1_inplantingsplan.pdf	I2BGdT2TaBploj0tMklIwx==
BA_woning_I_B_1_inplantingsplan.pdf	HhS7TKDtJdlrz8aRo67IEA==
BA_woning_G_V_2_achtergevel.pdf	s6uhGkpDih/UmB8TVIFEFg==
BA_woning_G_V_1_voorgevel.pdf	IMxDENjWA7SjFiEFAm6N4g==

BA_woning_G_N_2_achtergevel.pdf	zyAHWQK0dj4zfUw/WNCPQg==
BA_woning_G_N_1_voorgevel.pdf	Sm/3Y0WS2yb6//deH8UqEA==
BA_woning_G_B_2_achtergevel.pdf	S9A5c8taR0awdFWecjXhfQ==
BA_woning_G_B_1_voorgevel.pdf	qVQUei585/V5fU6PMSIkGg==