



2024_CBS_07126 OMV_2024008993 K - aanvraag omgevingsvergunning voor verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Elyzeese Velden, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 juli 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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?

Zuzana Plankova - Pieter Verslype met als contactadres Vlinderstraat 8, 9050 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024008993) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 april 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Elyzeese Velden 75, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 10 sectie K nr. 277G3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16 mei 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 juli 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 Elyzeese Velden in de wijk Rabot-Blaisantvest. De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door de samenvloeiing van de Coupure en het Verbindingskanaal. Langsheen de straat bevinden zich gesloten bebouwingen van twee tot drie bouwlagen afgewerkt met platte of hellende dakvlakken.

PLAATS

Het perceel van aanvraag beschikt over een totale oppervlakte van 319,57 m². Het perceel beschikt aan de straatzijde over een breedte van 11,09 m. De perceelsdiepte bedraagt 28,43 m gemeten langsheen de linker perceelsgrens en 32,25 m gemeten langsheen de rechter perceelsgrens.

MORFOLOGIE

Op het perceel bevindt zich aan straatzijde een hoofdvolume met variërende bouwhoogte en dakafwerking. Palend langsheen de linker perceelsgrens beschikt het hoofdvolume over drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een gedeeltelijk plat dak en een gedeeltelijk zadeldak. De kroonlijst- en nokhoogte gemeten t.o.v. het trottoirpeil bedraagt daarbij respectievelijk 10,65 m en 12,54 m. Palend langsheen de rechter perceelsgrens beschikt het hoofdvolume over twee volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte gemeten t.o.v. het trottoirpeil bedraagt 8,26 m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) van 9,91 m.

Het pand beschikt verder over verschillende aanbouwvolumes en bijgebouwen:

- Het eerste aanbouwvolume bevindt zich palend langs de achtergevel van het hoofdvolume en de rechter perceelsgrens en is afgewerkt met een plat dak. Het gelijkvloerse aanbouwvolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 3,14 m. Het aanbouwvolume beschikt over een breedte van 4,36 m en behoudt bijgevolg een afstand van 5,72 m t.o.v. de linker perceelsgrens. Het aanbouwvolume loopt door tot tegen de achter perceelsgrens.
- Het tweede aanbouwvolume bevindt zich palend langs de achtergevel van het hoofdvolume, de linker perceelsgrens en het eerste aanbouwvolume. Het gelijkvloerse aanbouwvolume beschikt over een kroonlijsthoogte gemeten t.o.v. het trottoirpeil van 3,77 m. Het aanbouwvolume beschikt over een bouwdiepte van 13,26 m
- Het derde aanbouwvolume bevindt zich centraal bovenop het tweede aanbouwvolume. Het aanbouwvolume beschikt over een kroonlijsthoogte gemeten t.o.v. het trottoirpeil van 5,94 m en een bouwdiepte van 13,26 m.
- Het vierde aanbouwvolume is gelegen tussen de linker perceelsgrens en het eerste aanbouwvolume aan de achterzijde van het perceel. Het aanbouwvolume vat aan op een bouwdiepte van 24,28 m en is afgewerkt met een lessenaarsdak. De kroonlijst- en nokhoogte gemeten t.o.v. het trottoirpeil bedraagt daarbij

respectievelijk 3,14 m en 3,76 m. Het aanbouwwolume is intern verbonden met het eerste aanbouwwolume.

- Tot slot beschikt het pand palend aan het eerste en vierde aanbouwwolume en de achter perceelsgrens over een gelijkvloers aanbouwwolume afgewerkt met een plat dak. Het aanbouwwolume beschikt over een kroonlijsthoogte gemeten t.o.v. het trottoirpeil van 3,14 m en is intern verbonden met het eerste aanbouwwolume.

Het pand beschikt over een buitenruimte van 110,82 m² waarvan 76,84 m² aan overdekte buitenruimte en 63,98 m² aan niet-overdekte buitenruimte. De niet-overdekte buitenruimte bevindt zich tussen de scheidingsmuur met linker aanpalende, de verschillende aanbouwwolumes en het bijgebouw.

PROGRAMMA EN INDELING

Het pand betreft een eengezinswoning. In het hoofdvolume bevindt zich op het gelijkvloers centraal een inkom- en traphal. Aan de linkerzijde bevindt zich een eet- en zitruimte en aan de rechterzijde bevindt zich een ruime garage met afgescheiden toilet en vestiaire. In het aanbouwwolume palend langsheen het hoofdvolume bevindt zich een keuken en bijkeuken. Het hoofdvolume is gedeeltelijk onderkelderd.

In het aanbouwwolume, gelegen langsheen de rechter perceelsgrens, en het bijgebouw bevindt zich een overdekte buitenruimte. Palend aan de achter perceelsgrens bevindt zich een afgescheiden berging. In het bijgebouw palend langsheen de achter perceelsgrens bevindt zich eveneens een berging.

Op de eerste verdieping beschikt het pand aan de linkerzijde over een slaapkamer aan de achterzijde en een badkamer aan de straatzijde. Aan de rechterzijde bevindt zich een ruime tweede slaapkamer. In het aanbouwwolume bevindt zich een bijkomende badkamer. Op het tweede verdiep bevindt zich een tweede leefruimte en keuken aan de straatzijde en een slaapkamer en badkamer aan de achterzijde.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

MOFOLOGIE

1/ Gedeeltelijke sloop van de aanbouwwolumes:

Het derde, vierde en vijfde aanbouwwolume worden gesloopt. Van het vierde aanbouwwolume wordt het gevelvlak aan de onbebouwde tuinzijde evenwel behouden. Het eerste aanbouwwolume wordt gedeeltelijk gesloopt:

- Palend aan de rechter perceelsgrens en de achtergevel van het hoofdvolume wordt het platte dak van het aanbouwwolume voorzien van een uitsparing voorzien van 13,20 m².
- Vanaf een bouwdiepte van 24,28 m wordt het volledige aanbouwwolume gesloopt op uitzondering van de berging (circa 7,5 m²) gelegen in de hoek van de achter- en rechter perceelsgrens.
- Aan de achterzijde van het overgebleven aanbouwwolume wordt het platte dak van het aanbouwwolume voorzien van een tweede uitsparing van 7,62 m².

2/ wijzigingen aan de aanbouwwolumes:

Na verbouwwerken beschikt het eerste aanbouwwolume over een resterende dakoppervlakte (exclusief uitsparingen) van 47,93 m². De kroonlijsthoogte van het aanbouwwolume blijft ongewijzigd alsook het gevelvlak langsheen de onbebouwde buitenruimte. De funderingsplaat het aanbouwwolume blijft gedeeltelijk behouden. Het vloerpeil wordt evenwel opgetrokken met 23 cm zodat dit gelijk komt te liggen met het vloerpeil van de garage. De vloerplaat wordt tevens gedeeltelijk doorgetrokken in de aanpalende tuinzone.

Na sloop van het derde aanbouwwolume wordt het platte dak van het tweede gelijkvloerse aanbouwwolume gelijk getrokken. Aan de linkerzijde wordt een lichtstraat voorzien. De kroonlijsthoogte van het aanbouwwolume blijft ongewijzigd. Het vloerpeil van het aanbouwwolume wordt met 35 cm verlaagd ten opzichte van het vloerpeil binnen het hoofdvolume. Het vloerpeil sluit daarbij aan op het vloerpeil van het eerste aanbouwwolume.

3/ Oprichten van een nieuw bijgebouw:

Palend tegen de achter perceelsgrens en in aansluiting op de behouden berging in de hoek van achter en rechter perceelsgrens wordt een nieuw bijgebouw opgericht. Het bijgebouw wordt afgewerkt met een plat dak en beschikt over een totale dakoppervlakte van 15,39 m². Het bijgebouw beschikt over een kroonlijsthoogte gemeten t.o.v. het trottoirpeil van 3,40 m. Het bijgebouw wordt ingericht als technische berging en als tuinberging.

3/ Wijzigingen aan de voor-en achtergevel:

De voordeur van het pand wordt gesupprimeerd en vervangen door een raamvlak in houten zwartgekleurd buitenschrijnwerk (in overeenstemming met de overige ramen op het gelijkvloers). De garagepoort wordt verwijderd en de gevelopening ervan vergroot aan de bovenzijde. In de plaats wordt een nieuw houten schrijnwerk geheel voorzien bestaande uit een poort en voordeur in een zwarte kleur.

Het achtergevelvlak van het tweede aanbouwwolume, palend aan de niet-overdekte buitenruimte (tuin) wordt voorzien van een groot schuifraam. Het raam op het eerste verdiep, gelegen aan de linkerzijde, wordt aan de buitenzijde voorzien van een balustrade met verticale spijlen.

INDELING EN INRICHTING

1/ Interne aanpassingswerken:

Op het gelijkvloers wordt de inkomhal en een deel van de traphal gesupprimeerd ten voordele van een ruime zitruimte. Een nieuwe inkomhal wordt geïntegreerd binnen de garage alsook een nieuw afgescheiden toilet. In de garage wordt tevens bijkomende bergplaats voorzien alsook een plaatsing voor de vuilnisbakken en fietsenstalplaatsen. De scheidingsmuur tussen de garage en het aanbouwwolume wordt gesloopt zodat deze een buitenklimaat verkrijgt en doorloopt in de overdekte buitenruimte. In het gelijkvloerse aanbouwwolume, palend aan het hoofdvolume, wordt een nieuwe keuken ingericht.

Op het eerste verdiep wordt de slaapkamer aan de linker achterzijde heringericht tot bureau. De badkamer aan de straatzijde wordt heringericht. De slaapkamer aan de rechterzijde wordt heringedeeld tot twee kleinere slaapkamers. Op het tweede verdiep wordt het vertrek aan de straatzijde heringedeeld tot twee vertrekken zijnde een slaapkamer en een tweede badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde wordt heringericht als dressing en logeerkamer.

2/ Herinrichting van de buitenruimte:

Na verbouwwerken beschikt het pand over een buitenruimte (exclusief de garage) van 166,18 m² waarvan 37,45 m² overdekte buitenruimte en 128,73 m² niet-overdekte buitenruimte.

De overdekte buitenruimte betreft het deel gelegen langsheen de rechter perceelsgrens tot een bouwdiepte van 24,40 m. Het betreft een overdekte terraszone waarbij de uitgespaarde niet-overdekte zones worden voorzien van groen.

De niet-overdekte buitenruimte betreft de uitgespaarde zones in de overdekte buitenruimte van 20,82 m², de tuin gelegen langsheen de linker perceelsgrens van 64,28 m² en de zone van 43,63 m² gelegen tussen de tuin, het aanbouwwolume langsheen de linker perceelsgrens en het bijgebouw gelegen langsheen de achter perceelsgrens. Deze zone wordt volledig verhard aangelegd en voorzien van een zwembad met een oppervlakte van 20,64 m². Het vloerpeil van de verharde zone reikt 20 cm hoger dan het vloerpeil in het eerste aanbouwwolume (overdekte buitenruimte) en reikt 40 cm hoger dan het maaiveld van de tuin.

De tuin wordt gedeeltelijk uitgegraven en voorzien van een nieuwe bodemlaag (waarbij het nieuwe maaiveld 5 cm hoger komt te liggen). De tuin wordt nadien voorzien van 25,34 m² aandeel aan nieuwe verharding bestaande uit een terraszone (8,97 m²), een tuinpad (9,50 m²) en de doorgetrokken vloerplaten van de aanpalende buitenzones (6,87 m²).

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 03/09/1979 werd een vergunning afgeleverd voor het vernieuwen van de straatgevel. (KW E-20-79)
- Op 08/09/1975 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen (delen van de voor- en achtergevel inbegrepen) van een woonhuis op de beneden- en bovenverdieping. (KW E-5-75)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 26 juni 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend op aanvraag van de Vlaamse Waterweg nv. Er werden meer gedetailleerde rioleringsplannen opgevraagd met verduidelijking van het infiltratieconcept inzake hemelwater.

De wijzigingen komen tegemoet aan de vraag en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 27 juni 2024. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 21 juni 2024. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

De motivatie van het voorgaande ongunstig advies werd na overleg en in samenspraak met de aanvrager herzien. De afwatering werd aangepast naar een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi), met dimensionering conform de GSVH 2023. Hierbij werd een snede en grondplan aangeleverd. Ook de afwatering van het zwembad werd verduidelijkt en verwerkt op de rioleringsplannen. Het water bevat chloor en watert af naar de DWA in de straat. Deze plannen werden als een bericht verstuurd in het omgevingsloket. Het project voldoet aan het standstillbeginsel. De aanvraag is verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). 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). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024. Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement en wijkt af op volgend punt:

- ARTIKEL 3.2 BEPERKEN VERHARDINGEN

"Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden."

Afwijking: Het perceel wordt voorzien van een betrekkelijk groot aandeel aan nieuwe verharding bestaande uit de verharding rond de zwembadzone (43,59 m²), de doorgetrokken vloerplaten in de tuinzone (6,87 m²), het tuinpad (9,50 m²) en de terraszone (8,97 m²). Het is onduidelijk in welke materialen het tuinpad en het terras worden voorzien. Bovendien behoudt men in voorliggende aanvraag tevens een betrekkelijk aandeel van de overdekte buitenruimte. Toetsing: **Afwijking niet toegestaan**: Een groter aandeel aan onverharde groenruimte draagt bij tot het wooncomfort maar heeft tevens een positief effect op de biodiversiteit in de staat en

draagt bij tot het tegengaan van het stedelijk hitte-eilandeffect. In voorliggende aanvraag is het aandeel aan onverharde buitenruimte klein ten opzichte van het aandeel aan bebouwde en verharde buitenruimte. Een deel van de onverharde buitenruimte zal bovendien functioneel niet in gebruik genomen kunnen worden door de aanleg ervan als infiltratievoorziening. Het aandeel aan verharding moet bijgevolg beperkt worden tot het strikt noodzakelijke. Het tuinpad is niet noodzakelijk aangezien men via de overdekte buitenruimte reeds een verharde toegang heeft tot het zwembad. De zone van het tuinpad moet bijgevolg voorzien worden als onverharde groenzone. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Er kan akkoord gegaan worden met de inrichting van de terraszone in de tuin op voorwaarde dat deze wordt aangelegd in waterdoorlatende verharding. Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen. De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

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 grotendeels bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Gescheiden afvoerstelsel:

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel voor afval-en hemelwater hetgeen een bufferend vermogen heeft op de verwerking van hemelwater. De overloop/leegloop van het buitenzwembad dient op de regenwaterleiding of RWA aangesloten te worden (bij leegloop moet de chloordosering op tijd stoppen), terugspoelwater/de backwash van de filter moet op de vuilwaterleiding of DWA aangesloten te worden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Hemelwaterput:

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de aanleg van een hemelwaterput verplicht is. De horizontale dakoppervlakte waaraan werken worden uitgevoerd bedraagt 196,78 m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 10.000 liter.

Er wordt een hemelwaterput voorzien met een inhoud van 15.000 liter. Op de hemelwaterput wordt aangesloten: de dakoppervlakte van het nieuwe bijgebouw, de dakoppervlakte van het gelijkvloerse aanbouwwolume (keuken) en de dakoppervlaktes van het hoofdvolume. 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 afwaterende oppervlakte die in rekening moet genomen worden betreft het totale aandeel aan horizontale dakoppervlakte (196,78 m²). Bovendien mag de afwaterende oppervlakte met 30 m² verminderd worden aangezien er een hemelwaterput wordt voorzien met hergebruik. Het totaal aandeel aan afwaterende oppervlakte bedraagt bijgevolg 166,78 m² waardoor er conform de gewestelijke verordening hemelwaterput een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) moet worden geplaatst met een minimaal volume van 5.503,74 liter en een minimale oppervlakte van 13,50 m².

Er wordt slechts een infiltratievoorziening geplaatst met een inhoud van 2.155 liter en een oppervlakte van 11,34 m. Om voldoende buffering in de verwerking van het hemelwater te verzekeren moet een grotere infiltratievoorziening geplaatst worden. Hier is bovendien nog voldoende ruimte toe in de tuinzone en de wadi kan bovendien dieper voorzien worden. Er moet een bovengrondse infiltratievoorziening geplaatst worden met een minimaal volume van 5.503,74 liter en een minimale oppervlakte van 13,50 m². Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Verharding:

Het perceel wordt voorzien van een betrekkelijk groot aandeel aan nieuwe verharding bestaande uit de verharding rond de zwembadzone (43,59 m²), de doorgetrokken vloerplaten in de tuinzone (6,87 m²), het tuinpad (9,50 m²) en de terraszone (8,97 m²). Het is onduidelijk in welke materialen het tuinpad en het terras worden voorzien. Bovendien behoudt men in voorliggende aanvraag tevens een betrekkelijk aandeel van de overdekte buitenruimte.

Een groter aandeel aan onverharde groenruimte draagt bij tot het wooncomfort maar heeft tevens een positief effect op de biodiversiteit in de staat en draagt bij tot het tegengaan van het

stedelijk hitte-eilandeffect. In voorliggende aanvraag is het aandeel aan onverharde buitenruimte klein ten opzichte van het aandeel aan bebouwde en verharde buitenruimte. Een deel van de onverharde buitenruimte zal bovendien functioneel niet in gebruik genomen kunnen worden door de aanleg ervan als infiltratievoorziening.

Het aandeel aan verharding moet bijgevolg beperkt worden tot het strikt noodzakelijke. Het tuinpad is niet noodzakelijk aangezien men via de overdekte buitenruimte reeds een verharde toegang heeft tot het zwembad. De zone van het tuinpad moet bijgevolg voorzien worden als onverharde groenzone. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Er kan akkoord gegaan worden met de inrichting van de terraszone in de tuin op voorwaarde dat deze wordt aangelegd in waterdoorlatende verharding. Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen. De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd. Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder (zie punt 4. Externe adviezen).

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

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.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. BEKENDMAKING

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

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

MORFOLOGIE

1/ Gedeeltelijke sloop van de aanbouwwolumes:

In bestaande toestand beschikt het perceel over een zeer groot aandeel aan bebouwing. Het wordt positief bevonden dat van de bestaande bebouwing wordt afgebroken zodoende een groter aandeel aan niet-overdekte buitenruimte te bekomen. Het slopen van het centrale aanbouwwolume van twee bouwlagen langsheen de achtergevel van het hoofdvolume vergroot eveneens de inpasbaarheid van het pand in zijn omgeving.

2/ wijzigingen aan de aanbouwwolumes:

De aanbouwwolumes worden op kwalitatieve aangepast zonder dat er een ophoging is van de kroonlijsthoogte en bijgevolg zonder wijzigingen aan de scheidingsmuren met aanpalenden. De impact van de aangevraagde handelingen op de omgevingen zijn bijgevolg beperkt.

3/ Oprichten van een nieuw bijgebouw:

Het nieuwe bijgebouw beschikt over een beperkte oppervlakte van circa 15 m² en wordt voorzien langsheen de achter perceelsgrens. De scheidingsmuur met linker, achter en rechter aanpalende blijft daarbij ongewijzigd. De impact op de omgeving is bijgevolg beperkt.

3/ Wijzigingen aan de voor-en achtergevel:

Ten gevolge van het nieuwe schuifraam in het gelijkvloerse aanbouwwolume langsheen het hoofdvolume verkrijgt de woning een grotere connectie met de tuin en een groter aandeel aan natuurlijke lichtinval. Dit wordt gunstig beoordeeld.

INDELING EN INRICHTING

1/ Interne aanpassingswerken:

De interne aanpassingswerken vergroten het wooncomfort van deze woning en worden gunstig beoordeeld.

2/ Herinrichting van de buitenruimte:

Het perceel wordt voorzien van een betrekkelijk groot aandeel aan nieuwe verharding bestaande uit de verharding rond de zwembadzone (43,59 m²), de doorgetrokken vloerplaten in de tuinzone (6,87 m²), het tuinpad (9,50 m²) en de terraszone (8,97 m²). Het is onduidelijk in welke materialen het tuinpad en het terras worden voorzien. Bovendien behoudt men in voorliggende aanvraag tevens een betrekkelijk aandeel van de overdekte buitenruimte.

Een groter aandeel aan onverharde groenruimte draagt bij tot het wooncomfort maar heeft tevens een positief effect op de biodiversiteit in de staat en draagt bij tot het tegengaan van het stedelijk hitte-eilandeffect. In voorliggende aanvraag is het aandeel aan onverharde buitenruimte klein ten opzichte van het aandeel aan bebouwde en verharde buitenruimte. Een

deel van de onverharde buitenruimte zal bovendien functioneel niet in gebruik genomen kunnen worden door de aanleg ervan als infiltratievoorziening.

Het aandeel aan verharding moet bijgevolg beperkt worden tot het strikt noodzakelijke. Het tuinpad is niet noodzakelijk aangezien men via de overdekte buitenruimte reeds een verharde toegang heeft tot het zwembad. De zone van het tuinpad moet bijgevolg voorzien worden als onverharde groenzone. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Er kan akkoord gegaan worden met de inrichting van de terraszone in de tuin op voorwaarde dat deze wordt aangelegd in waterdoorlatende verharding. Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen. De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Er wordt slechts een infiltratievoorziening geplaatst met een inhoud van 2.155 liter en een oppervlakte van 11,34 m. Om voldoende buffering in de verwerking van het hemelwater te verzekeren moet een grotere infiltratievoorziening geplaatst worden. Hier is bovendien nog voldoende ruimte toe in de tuinzone en de wadi kan bovendien dieper voorzien worden. Er moet een bovengrondse infiltratievoorziening geplaatst worden met een minimaal volume van 5.503,74 liter en een minimale oppervlakte van 13,50 m². 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):

- OMV_2024008993_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor verbouwen van een eengezinswoning aan Zuzana Plankova - Pieter Verslype gelegen te Elyzeese Velden 75, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Hemelwater:

- Er moet een bovengrondse infiltratievoorziening geplaatst worden met een minimaal volume van 5.503,74 liter en een minimale oppervlakte van 13,50 m².
- De zone van het tuinpad moet bijgevolg voorzien worden als onverharde groenzone.
- Het terras moet worden aangelegd in waterdoorlatende verharding. Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen. De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.

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 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 in de gracht te lozen 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 zijn hierop aan te sluiten.

De overloop/leegloop van het buitenzwembad dient op de regenwaterleiding of RWA aangesloten te worden (bij leegloop moet de chloordosering op tijd stoppen), terugspoelwater/de backwash van de filter moet op de vuilwaterleiding of DWA aangesloten te worden.

Sloop:

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en

Waterlopen, Stads Kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De keermuurtjes aan de keldergaten die worden gesupprimeerd, moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

Oprit:

Er zal **slechts één oprit** met een breedte van maximum 4,5 meter op het openbaar domein worden toegestaan en dit in functie van de staanplaats in de garage. Dit is de bestaande oprit.

Opbouw openbaar domein:

- De **nieuwe gevelmuren** (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein **binnen de perceelsgrens** opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.
- De **garagepoort** moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen. **Deuren en ramen** op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.
- Bij het **vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen** van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarselling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

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 Stads Kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het

openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

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

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 beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_07126 - OMV_2024008993 K - aanvraag omgevingsvergunning voor verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Elyzeese Velden, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024008993

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_ZUPI_G_N_2_achtergevel.pdf	DspLqIOGpmmTnCMqJKPP6Q==
BA_ZUPI_G_B_2_achtergevel.pdf	i1fvoRbwMisA34M73lyNww==
BA_ZUPI_G_B_1_voorgevel.pdf	DLKhr5fRwi23FgYdtHcTxg==
BA_ZUPI_G_N_1_voorgevel.pdf	cciCiK2vSR4E44chA5T4FA==
BA_ZUPI_I_B_1_inplantingsplan.pdf	bWIV4/rWdlb/kn3BzxUm/Q==
BA_ZUPI_I_N_1_inplantingsplan.pdf	8foA9C2a2zB9dY34Ej+Q4A==
BA_ZUPI_L_B_1_legende bestaande toestand.pdf	d0djEc32vNJ209SlwvyZHA==
BA_ZUPI_L_N_1_legende nieuwe toestand.pdf	3nJcniNcdjE8BrIHjOoXlg==
BA_ZUPI_P_B_1_plan fundering en riolering.pdf	PCFUtTXhtNxLEldzPf+I6Q==
BA_ZUPI_P_N_5_dakenplan.pdf	x4glSSf72mQM9P/p4OBYaQ==
BA_ZUPI_P_B_5_dakenplan.pdf	+z7qidkqxCVuGz9Peupi+g==
BA_ZUPI_P_B_2_gelijkvloers.pdf	U7r129XxbJAv0SRFck6nbQ==
BA_ZUPI_P_N_1_plan fundering en riolering.pdf	HpQH5IEFmzcW7o4r/wwvIQ==
BA_ZUPI_P_N_3_eerste verdieping.pdf	vPW8dalrhzy1FULUZ2+Ksg==

BA_ZUPI_P_B_3_eerste verdieping.pdf	InHJPrqYDWYcbGSf+EAVCA==
BA_ZUPI_P_N_2_gelijkvloers.pdf	+Crh5LCSdOEWvu6v+reXJg==
BA_ZUPI_P_N_4_tweede verdieping.pdf	TtISbHmceD4W9DIiVxoB3Q==
BA_ZUPI_P_B_4_tweede verdieping.pdf	mU0UFIjo7JKMQzZzIQhfvA==
BA_ZUPI_S_N_3_snedede CC_.pdf	1CtBmEQMm1IQ6ytqU5i0mw==
BA_ZUPI_S_B_1_snedede AA_.pdf	fO5N6yZEIkK7asvOIkHI9g==
BA_ZUPI_S_B_5_snedede EE_.pdf	CikiKWAUD4GwSJwWSzk73w==
BA_ZUPI_S_B_2_snedede BB_.pdf	eJILPVC3v1GF281Hbbsxkg==
BA_ZUPI_S_N_4_snedede DD_.pdf	ygVvuuMOUYn5Qdw3IY3/IA==
BA_ZUPI_S_N_1_snedede AA_.pdf	eZIVi3OUM14ouf6lnMUy7w==
BA_ZUPI_S_B_3_snedede CC_.pdf	4yMQDVFcGBmmVVFqhC34dw==
BA_ZUPI_S_N_5_snedede EE_.pdf	I1oJXmIsA5ZZ5dBTKHHHsw==
BA_ZUPI_S_N_2_snedede BB_.pdf	1jM6M4VutgKa2NHNDpw09Q==
BA_ZUPI_S_B_4_snedede DD_.pdf	gT15TyuWqlEb+E9YSSjJw==
BA_ZUPI_T_B_1_terreinprofiel.pdf	5SXSGsEEuO/3o1Xk0Xmr9w==
BA_ZUPI_T_N_1_terreinprofiel.pdf	i/wyKWETWHj3Ds8HMXw8NA==
BA_ZUPI_berekeningsnota wadi.pdf	ag3ApKSXi4wObUAEBNQPdQ==