



---

**2024\_CBS\_08017 OMV\_2024047798 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van 5 rijwoningen, het slopen en herbouwen van achterbouwen horende bij deze woningen, het slopen van de garageboxen, het creëren van een doorgang voor de op te richten loodsen en het aanleggen van een parkeerhaven - zonder openbaar onderzoek - Groenstraat, 9041 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 22 augustus 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; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

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

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

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

**Motivering**

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

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

De heer Özcan Sezer met als contactadres Charles de Costerstraat 15, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024047798) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 april 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van 5 rijwoningen, het slopen en herbouwen van achterbouwen horende bij deze woningen, het slopen van de garageboxen, het creëren van een doorgang voor de op te richten loodsen en het aanleggen van een parkeerhaven

- Adres: Groenstraat 86, 88, 90, 92 en 94, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nrs. 1331T3, 1331P5, 1331N5, 1331A5, 1331Y4, 1331B5 en 1331X3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 24 juni 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 13 augustus 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

Het bouwterrein is gelegen langs de Groenstraat in Oostakker. De omgeving kenmerkt zich voornamelijk door residentiële bebouwing. Op de percelen in kwestie bevinden zich 5 rijwoningen (2 à 2,5 bouwlagen en een hellend dak). Één van de woningen, huisnr. 88, beschikt over een onderdoorrit die toegang biedt tot 5 garageboxen in tweede bouworde.

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van 5 rijwoningen. De gelijkvloerse aanbouvvolumes van nagenoeg alle woningen, behalve huisnr. 88, worden gesloopt en vervangen door een nieuwe gevelbrede, gelijkvloerse aanbouw. Ter hoogte van de woning met huisnr. 88 wordt de bestaande aanbouw uitgebreid tot op de rechter perceelsgrens. De totale bouwdiepte na verbouwing (incl. hoofdvolume) bedraagt voor alle woningen 13,80 m gelijkvloers. De nieuwe dakranden van de aanbouvvolumes liggen op een hoogte van 3,20 m. Verder zal de bestaande onderdoorrit worden verbreed en verhoogd. Er wordt een opening van 4 m breed en 4 m hoog voorzien. Dit heeft een impact op de woningen met huisnrs. 88 en 90. Voor het overige worden de hoofdvolumes van de woningen intern heringericht. Elke woning zal over een tuinzone van 10 m diep beschikken met een perceelsbreed terras.

Daarnaast worden de garageboxen in het binnengebied en de bergingen in de achtertuinten gesloopt waarna twee nieuwe loodsen zullen gebouwd worden. Hiervoor dienen 4 bomen gerooid te worden. De nieuwe loodsen worden op 5 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen ingeplant en op 33,80 m van de rooilijn. Enkel ter hoogte van de rechter perceelsgrens wordt op een bepaald punt 1,70 m afstand gehouden. De loodsen hebben een gezamenlijke breedte van 24,50 m en hebben een maximale bouwdiepte van 16,52 m. De loodsen worden afgewerkt met een plat dak met een dakrandhoogte van 5,00 m. Centraal wordt een muur geplaatst die 1 m boven het dak uitsteekt in functie van brandveiligheid. In de voorgevels van de loodsen worden twee sectionaalpoorten voorzien. De gevels van de loodsen worden afgewerkt met grijze betonpanelen.

Tot slot wordt een parkeerhaven met 6 parkeerplaatsen aangelegd vóór de loodsen. Links en rechts van de centrale rijloper worden telkens 3 parkeerplaatsen ingericht van 2,50 m bij 5,00 m. De parkeerplaatsen worden aangelegd in grasdallen. De oprit naar de loodsen en de parkeerplaatsen wordt aangelegd als een karrenspoor, ook in grasdallen.

### **2. HISTORIEK**

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

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

#### **3.1. Brandweezerzone Centrum**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweezerzone Centrum** afgeleverd op 3 juli 2024 onder ref. 073042-001/EM/2024:

*Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.*

*Bijzondere aandachtspunten:*

- \* De huisnummering van deze loodsen dienen duidelijk en ondubbelzinnig te zijn. De aanduiding moet duidelijk en zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.*
- \* Ter hoogte van de onderdoorgang dienen beide rijwoningen, nrs. 88 en 90 structureel onafhankelijk van elkaar te zijn.*
- \* De wanden die deze aangrenzende rijwoningen scheiden hebben EI60 of REI60 wanneer ze dragend zijn.*
- \* Omdat deze gegevens niet beschikbaar zijn in het voorgelegde dossier, benadrukken we dat de buitenwanden van de loodsen zo ontworpen en uitgevoerd dienen te worden dat in geval van brand het risico dat de wanden van het geteisterde compartiment naar buiten toe bezwijken, beperkt is.*

#### **3.2. Farys**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 16 juli 2024 onder ref. AD-24-718:

##### Drinkwater

*M.b.t. het verbouwen/slopen van de bestaande bebouwing moet indien nodig door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking(en) worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.*

*Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.*

*We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het verbouwen van 5 rijwoningen en het oprichten van 5 nieuwe achterbouwen horende bij de bestaande woningen, het creëren van een doorgang voor de brandweer naar de nieuw op te richten loodsen in de achtertuinstrook en als buffer tussen de loodsen en de woningen een parkeerhaventje met 6 parkeerplaatsen.*

*Ons advies is gunstig.*

#### **3.3. Fluvius**

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 3 juli 2024 onder ref. 5000072073:

*Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:*

*Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.*

*Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.*

*De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.*

*De volledige reglementering kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be). U dient deze na te leven.*

*Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.*

*Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen*

*Voor Elektriciteit:*

*De woningen/loodsen zijn aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3 kVA (15,9 kVA indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Eventueel dient er ruimte voor de distributiecabine voorzien te worden in het project.*

*Tellerlokaal loodsen:*

*Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden. <https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteitvanaf-2-meterkasten>*

*Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.*

*Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelingsvergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenstoelatingen, ... te verkrijgen.*

*Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen. Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 5000072073. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. Samen zullen we uw project verder bespreken.*

### **3.4. Proximus**

Geen tijdig advies van **Proximus**. De adviesvraag is verstuurd op 24 juni 2024. Op 24 juli 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

### **3.5. Wyre**

Geen advies van **Omgevingsloket Wyre** gemeld op 1 juli 2024.

## **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

### **4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

#### **GEWESTPLAN**

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.*

#### **GEWESTELIJK RUP**

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

### **4.2. Vergunde verkavelingen**

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

### **4.3. Verordeningen**

### ***Algemeen Bouwreglement***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, er wordt afgeweken op de volgende artikels:

#### **- Artikel 2.7 Scheidingsmuren**

De scheidingsmuur tussen twee platte daken van aanpalende gebouwen moet minstens 20 centimeter boven het hoogste dakvlak uitsteken. Dit voorschrift wil voorkomen dat een brand tussen twee aanpalende platte daken overslaat.

De opstand tussen de platte daken bedraagt minder dan 20 cm waardoor niet aan bovenstaand artikel wordt voldaan.

De vrije hoogtes in de keukens zijn voldoende ruim om de dakconstructies aan te passen zodat voldaan wordt aan artikel 2.7, zonder dat de woonkwaliteit in het gedrang komt. Deze aanpassingswerken moeten gebeuren zonder verdere ophoging van de gemene muren. Dit wordt opgelegd 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.

### ***Gewestelijke verordening toegankelijkheid***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.  
Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

#### ***4.4. Uitgeruste weg***

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

## **5. WATERPARAGRAAF**

### ***5.1. Ligging project***

Het project situeert zich in het afstroomgebied van een waterloop van 3<sup>e</sup> categorie (beheer: Stad Gent). Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein 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**

#### ***Eengezinswoningen***

Met voorliggende aanvraag worden de bestaande woningen uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

Woning nr. 94: De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt ca. 64,3 m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5.000 l. Hieraan wordt voldaan. Er wordt een hemelwaterput met een inhoud van 5.000 l geplaatst.

Woning nr. 92: De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt ca. 59,25 m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5.000 l. Hieraan wordt voldaan. Er wordt een hemelwaterput met een inhoud van 5.000 l geplaatst.

Woning nr. 90: De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt ca. 64,3 m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5.000 l. Hieraan wordt voldaan. Er wordt een hemelwaterput met een inhoud van 7.500 l geplaatst.

Woning nr. 88: De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt ca. 18,33 m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5.000 l. Hieraan wordt voldaan. Er wordt een hemelwaterput met een inhoud van 7.500 l geplaatst.

Woning nr. 86: De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt ca. 70,65 m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5.000 l. Hieraan wordt voldaan. Er wordt een hemelwaterput met een inhoud van 5.000 l geplaatst.

De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

#### ***Loodsen***

Door de toename van de bebouwde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. De afvoer van het hemelwater dat terecht komt op de loodsen moet vertraagd gebeuren.

Het platte dak van loods 1 wordt aangelegd als een groendak.

Het volume van de hemelwaterput of hemelwaterputten bedraagt minimaal 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte. Aangezien loods 1 wordt aangelegd met een groendak dient dit dak niet rekening te worden gebracht. Loods 2 heeft een dakoppervlak van

178,5 m<sup>2</sup> Bijgevolg zal een hemelwaterput met een inhoud van 17.850 l geplaatst moeten worden. Er wordt een hemelwaterput voorzien van 5.000 l, dit is onvoldoende groot. Hoewel er geen hergebruik wordt voorzien op de plannen voor de loodsen, is het mogelijk dat de loodsen worden voorzien van een toilet, een buitenkraantje... Bijgevolg wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat er een hemelwaterput met een inhoud van 17.500 l voorzien moet worden waarop het dakoppervlak van loods 1 wordt aangesloten.

#### *Verhardingen*

Met de aanvraag worden op het perceel een aantal verhardingen aangelegd. De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%) en/of de niet-waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

#### INFILTRATIEVOORZIENING

Elk perceel in deze aanvraag is groter dan 120 m<sup>2</sup>, waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterputten wordt aangesloten op één voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

#### GROENDAK

Het platte dak van loods 1 (dakopp. 177,5 m<sup>2</sup>) zal worden aangelegd als groendak.

#### BODEM

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

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.

#### ***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 onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

## **7. BEKENDMAKING**

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werd **1 bezwaarschrift** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

### ***De bezwaren worden als volgt samengevat en als volgt besproken:***

1/ Het bouwproject heeft een negatieve impact op het gebruik en genot van de tuin van de aanpalenden en op het uitzicht van de aanpalenden. De beperkte afstand van de loodsen tot de perceelsgrens en de grote hoogte van de loodsen zal zorgen voor visuele hinder en zal zorgen voor lichtafname.

*De loodsen behouden voldoende afstand tot de perceelsgrenzen (45°-regel) waardoor de impact op de aanpalenden voldoende beperkt zal zijn. Rondom de loodsen wordt een groenzone aangelegd die een buffer creëert tussen de loodsen en de omliggende woningen.*

2/ De activiteiten passen zich niet in binnen de omgeving. De voorziene functies zullen leiden tot meer lokaal verkeer en eventueel een toename van zwaardere voertuigen/vrachtwagens. De lokale dorps sfeer met een landelijk karakter komt in het gedrang door het plaatsen van loodsen en bijhorende activiteiten. Dit project is niet wenselijk. Het gebruik van de loodsen kan een aanleiding geven tot lawaai en geluidsoverlast.

*De voorziene loodsen zijn kleinschalig en niet van die aard dat ze thuishoren op een bedrijventerrein. Dergelijke loodsen kunnen verweven worden met het wonen en hebben een eerder lokaal karakter.*

3/ Het bouwproject heeft een negatieve impact op de veiligheid van de (school)kinderen van de naastgelegen school (EDUGO). Het bouwproject brengt de veiligheid van de schoolgaande kinderen in het gedrang.

*Door de kleinschaligheid van de loodsen wordt weinig verkeerstoename verwacht. De verwachte verhoging is niet van die orde dat er onaanvaardbare overlast wordt voorspeld voor wat betreft leefbaarheid of capaciteit in de omgeving. Ook de verwachte hinder die de eventuele verkeerstoename met zich mee zal brengen blijft voldoende beperkt.*

## **8. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van 5 rijwoningen, het slopen van de garageboxen en bergingen, het oprichten van twee nieuwe loodsen in het binnengebied en het aanleggen van een parkeerhaventje (6 p.p.).

#### Verbouwen eengezinswoningen

Voorliggende aanvraag heeft tot doel het vervangen van de bestaande achterbouwen van de woningen door nieuwe die zijn aangepast aan de hedendaagse comforteisen. De verbouwingen gebeuren zodanig dat de visuele verbinding tussen de leefruimtes en de tuinen hersteld worden. Door telkens de muur tussen het hoofdvolume en de achterbouw (gedeeltelijk) open te maken wordt in elke woning één aaneengesloten leefruimte gerealiseerd. Elke leefruimte staat bovendien nauw in contact met zijn tuin door het voorzien van een schuifraam in de achtergevel van de achterbouw.

Ter hoogte van het gelijkvloers wordt in elke woning een berging voorzien. De slaapkamers en badkamer(s) situeren zich telkens op de verdiepingen. Elke woning wordt voorzien van voldoende ruime slaapkamers. Door het bijkomend voorzien van dakvlakramen ontvangen alle slaapkamers voldoende natuurlijk daglicht.

Alle woningen verkrijgen een gelijkvloerse bouwdiepte van 13,80 m. Deze bouwdiepte is stedenbouwkundig aanvaardbaar en staat in verhouding tot de diepte van het perceel. De hoogte van de aanbouwen (nl. 3,20 m) valt tevens binnen de gangbare normen waardoor de impact op de aanpalende voldoende beperkt is. Elke woning verkrijgt een tuinzone van 10 m diep. Een dergelijke tuinzone is voldoende groot om effectief als tuin te kunnen fungeren voor de voorliggende woonentiteit. Om de kwaliteit van de tuinzone te bewaken wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat minstens de helft van de tuinzone niet verhard en niet bebouwd mag worden en als groenzone moet aangelegd worden. Dit laat toe een terras en tuinhuisje te voorzien voor de woningen. Een dergelijke oppervlakte aan verhardingen en bijgebouwen is ruimschoots voldoende om de behoefte van een eengezinswoning op te vangen.

#### Oprichten loodsen

Het voorzien van loodsen in een binnengebied kadert in het verweven van functies. De loodsen zijn kleinschalig (nvo 167 m<sup>2</sup>) waardoor deze in een woonomgeving stedenbouwkundig kunnen worden ingepast. Het opslaan van goederen of het vervaardigen van producten zijn activiteiten die omwille van hun beperkte omvang zich niet noodzakelijk moeten vestigen in industriegebied of KMO-zone. Effectieve bedrijventerreinen worden voorbehouden voor bedrijven die omwille

van hun schaalgrootte of impact op de omgeving zich nergens anders kunnen vestigen. Het voorgestelde programma is bijgevolg ruimtelijk inpasbaar.

De afmetingen van de loodsen staan in verhouding met de perceelsgrootte. De nieuwe constructie takt aan op de oprit die bereikbaar is via de bestaande onderdoorrit langs de Groenstraat.

Het magazijn wordt centraal het binnengebied ingeplant. De hoogte van de loodsen nl. 5 m is een gangbare hoogte en wordt stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht. De loods houdt voldoende afstand van de omliggende woningen zodat kan worden aangenomen dat ook de overlast voor de woonomgeving beperkt blijft. Door de ligging van de nieuwe constructie achteraan het perceel wordt geen impact op het straatbeeld verwacht.

Voor het oprichten van het magazijn dienen 4 hoogstammige bomen geroid te worden nl.1 paplaurier en 3 populieren. Ter compensatie zullen 4 nieuwe hoogstammige bomen moeten aangeplant worden. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde. De overige bomen op het perceel worden behouden. De nieuwe loodsen dienen buiten de kroonprojectie van de te behouden bomen voorzien worden om wortelschade en bodemverdichting te beperken. Indien blijkt dat er toch bomen afgestorven zijn of bijkomend geroid moeten worden zal het rooien ervan aangevraagd moeten worden via een omgevingsvergunning. Om het bestaande groene karakter van het perceel te bewaren en om een buffer te creëren ten opzichte van de aanpalenden zal de zone rondom de loodsen te allen tijde met groenaanplanting voorzien moeten worden. Deze randbeplanting moet bestaan uit hoog-en laagstammig groen. Op deze manier kan een groene overgang gerealiseerd worden tussen de loodsen en de omliggende tuinen. Dit wordt tevens opgelegd als bijzondere voorwaarde.

#### Mobiliteit

##### Woningen

###### *Auto:*

Er worden 6 parkeerplaatsen voorzien in het parkeerhaventje. Dit is voldoende voor de 5 eengezinswoningen en voor de bezoekers.

###### *Fiets:*

Elke woning wordt voorzien van een inpandige berging waar er ruimte is voor het stallen van fietsen. De voorziene bergingen zijn echter te klein om te voldoen aan de parkeerrichtlijnen. Aangezien het een verbouwing betreft van 5 eengezinswoningen, kan er worden afgeweken hierop. In de tuinzone is er ruimte om een tuinberging of fietsenberging op te richten, bijgevolg kunnen in de tuin ook fietsen gestald worden.

Er worden geen fietsenstallingen voorzien voor bezoekers. Als bijzondere voorwaarde zal worden opgelegd dat er minstens 2 comfortabele en diefstalveilige fietsparkeerplaatsen voor bezoekers voorzien moeten worden ter hoogte van het parkeerhaventje.

##### Loodsen

###### *Auto:*

Elke loods beschikt over een eigen parkeerplaats in de loods zelf, dit is voldoende. Het is effectief de bedoeling dat de gebruikers van de loodsen zich binnen parkeren. Dit wordt ook opgelegd als bijzondere voorwaarde.

*Fiets:*

De gebruikers van de loodsen dienen hun fietsen binnen de loodsen te stallen.

Omwille van voor vermelde redenen komt de aanvraag, mits het naleven van de bijzondere voorwaarden, voor vergunning in aanmerking.

## **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\_2024047798 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van 5 rijwoningen, het slopen en herbouwen van achterbouwen horende bij deze woningen, het slopen van de garageboxen, het creëren van een doorgang voor de op te richten loodsen en het aanleggen van een parkeerhaven aan de heer Özcan Sezer gelegen te Groenstraat 86, 88, 90, 92 en 94, 9041 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:**

### **Externe adviezen:**

\* De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 3 juli 2024 met kenmerk 073042-001/EM/2024).

\* De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 16 juli 2024 onder ref. AD-24-718).

\* De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** moeten strikt nageleefd worden (zie advies 3 juli 2024 onder ref. 5000072073).

Bomen:

\* De loodsen dienen buiten de kroonprojectie van de te behouden bomen voorzien worden, om wortelschade en bodemverdichting te beperken.

\* Heraanplanting van minimaal 4 hoogstammige ( HS 10/12) bomen in het eerstvolgende plantseizoen na de bouw , tenminste 2 m van de perceelsgrens.

Groenzone:

Rondom de loodsen moet een groenzone worden aangelegd. Deze zone moet ten allen tijde met groenaanplanting voorzien worden. De randbeplanting moet bestaan uit hoog- en laagstammig groen.

Tuinzone:

De tuinzone moet minstens voor de helft onverhard en onbebouwd blijven en als groenzone worden aangelegd.

Scheidingsmuren:

De scheidingsmuur tussen twee platte daken van aanpalende gebouwen moet minstens 20 cm boven het hoogste dakvlak uitsteken. Deze aanpassingswerken moeten gebeuren zonder verdere ophoging van de gemene muren.

Hemelwaterput:

Er moet een hemelwaterput met een inhoud van 17.500 l voorzien worden waarop het dakoppervlak van loods 1 wordt aangesloten.

Mobiliteit:

\* Er moeten minstens 2 comfortabele en diefstalveilige fietsparkeerplaatsen voor bezoekers voorzien moeten worden ter hoogte van het parkeerhaventje (zie aanduiding inplantingsplan nieuw)

\* De gebruikers van de loods moeten hun voertuig inbandig parkeren.

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](http://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](http://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](http://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/richtlijnegeurhinder](http://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 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](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer)

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

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10 cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1 m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.

Indien de regenwaterpijp verder dan 1,5 m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten.

De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt **niet** toegestaan.

Deze twee leidingen worden niet toegestaan.

Openbaar domein:

*Oprit aan te passen:*

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 13 meter op het openbaar domein worden toegestaan en dit in functie van de brandweertoegang. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een pad/oprit op het openbaar domein aan te leggen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. De oprit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Na het verlagen komt de boordsteen nog 4cm boven de rand van de straatgoot uit. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir t.h.v. de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

*Opbouw:*

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

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

**Artikel 3:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

Openbaar domein:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [wegen@stad.gent](mailto: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](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

#### Afval:

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Het opstellen van een sloopopvolgingsplan is vereist voor vergunningsplichtige sloop- en afbraakwerken van:

- niet-residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 1.000 m<sup>3</sup>
- residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 5.000 m<sup>3</sup>
- infrastructuurwerken met een volume groter dan 250m<sup>3</sup>

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://ovam.vlaanderen.be/asbest-en-sloop>.

#### Stofemissies:

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

#### Rookmelders:

De woning / elke woonentiteit moet op elke verdieping 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 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 op 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 dossiertaxi;
- 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\_08017 - OMV\_2024047798 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van 5 rijwoningen, het slopen en herbouwen van achterbouwen horende bij deze woningen, het slopen van de garageboxen, het creëren van een doorgang voor de op te richten loodsen en het aanleggen van een parkeerhaven - zonder openbaar onderzoek - Groenstraat, 9041 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024047798**

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.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_1_S_N_3_snedec CC.pdf	qMKLGcYF05+oncn0m4Zhiw==
BA_1_T_N_1_terreinprofiel.pdf	2aV+YeCe5bfYtlwmA2/LqA==
BA_1_T_B_1_terreinprofiel.pdf	BwFHKh7ewt6acm/uOXJLqQ==
BA_1_S_N_5_snedec EE.pdf	ag80kk9rHvi6xpDr0LSvfw==
BA_1_S_N_4_snedec DD.pdf	61Rf88vwC9p78Wh6up+lnA==
BA_1_S_N_2_snedec BB.pdf	o3gUr42IPSxVAI3lp4OWxg==
BA_1_S_N_1_snedec AA.pdf	PvGyrbxuAbWclkyfsYf30Q==
BA_1_S_B_1_snedec AA.pdf	wXNvWbvPvcKNfTckB6FzSA==
BA_1_P_N_2_verdieping 2.pdf	RtVCCETIhRPoESrbGm/0vQ==
BA_1_P_N_1_verdieping 1.pdf	l1KQaKp5A6U9vLIEkMzw4Q==
BA_1_P_N_0_gelijkvloers.pdf	VTLI33yLwf9h3lURvjl1A==
BA_1_P_N_-1_riolering en fundering.pdf	JUZOXILys0WtKHNfuuUtzQ==
BA_1_P_B_2_verdieping 2.pdf	5y9vm+HlFE/3XSGGf+7WkA==
BA_1_P_B_1_verdieping 1.pdf	lFJMZBs5Sab06ul2+YW5Qw==
BA_1_P_B_0_gelijkvloers.pdf	YBaZ6ldFvWp4R/ciErGPAw==
BA_1_P_B_-1_riolering en fundering.pdf	treAv1Efbf3n8fudLmzTaw==
BA_1_L_N_1_legende.pdf	nmjLmX3f+TdALEFkOcNCzA==
BA_1_L_B_1_legende.pdf	xyCnyb9uXgvlqrb1oExWg==
BA_1_I_N_1_inplantingsplan.pdf	Z+NHwtPVxXbBJZg5nQXg2w==
BA_1_I_B_1_inplantingsplan.pdf	zi14n4lCa8ObSk09l9q0AQ==
BA_1_G_N_6_linker zijgevel loodsen.pdf	T+Ovx6VDYsQhv2Xg8RVTdw==
BA_1_G_N_5_achtergevel loodsen.pdf	v2r2a1mxdrq+Lo+nMeDvew==
BA_1_G_N_4_rechter zijgevel loodsen.pdf	EVq55UISafJG/1LmvMJNNA==
BA_1_G_N_3_voorgevel loodsen.pdf	grTY5dAPKd8XgNqGXx+N9A==
BA_1_G_N_2_achtergevel.pdf	2mIOffs4BkwyBA7S1P13Aw==
BA_1_G_N_1_voorgevel.pdf	BzlanPJHEJLNfbi0sZglkg==
BA_1_G_B_2_achtergevel.pdf	4IHBeziChmBDk6ZCEUrDsA==
BA_1_G_B_1_voorgevel.pdf	4hfoIJ26FFFBPlbX8ZMIbA==
BA_1_D_N_1_infiltratievoorziening.pdf	+5AHdmacfQe+Nmz0d2NP1g==