



2024_CBS_08173 OMV_2024073512 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van twee eengezinswoningen - zonder openbaar onderzoek - Klapeksterstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 29 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 Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, 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?

Sepe Vandeweerd - Tine Cant met als contactadres Klapeksterstraat 2, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024073512) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 5 juni 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van twee eengezinswoningen
- Adres: Klapeksterstraat 2-2A, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nrs. 502P6 en 502N6

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 2 juli 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 augustus 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het voorwerp van de aanvraag is gelegen in de Klapeksterstraat, in de wijk Brugsepoort. Dit is een dens bebouwde wijk in de zogenaamde 19^{de}-eeuwse gordel. De Klapeksterstraat loopt dood ter hoogte van het binnengebied waarin de te verbouwen woningen gelegen zijn.

De toegang tot het perceel verloopt via een erfdienstbaarheid op een semi-private (afgesloten) weg, die aansluit op het doodlopend deel van de Klapeksterstraat.

Het binnengebied wordt gevormd door 2 eengezinswoningen rondom een gemeenschappelijke tuin. De ene woning (huisnummer 2) bevindt zich aan de noordwestelijke zijde, tegen de perceelsgrens met de woning Klapeksterstraat 4 en Beukelaarstraat 10 t.e.m. 16; de andere woning (huisnummer 2A) bevindt zich aan de noordoostelijke kant, tegen de perceelsgrens met de garageboxen Beukelaarstraat 18.

Woning 2 heeft een lengte van circa 25 m en een breedte van 5,80 m. Ze heeft 2 bouwlagen en is afgewerkt met een hellend dak bestaand uit 4 hellende dakvlakken. De kroonlijsthoogte bedraagt 5,34 m gemeten vanaf het maaiveld tot de bovenzijde van de dakgoot. De totale hoogte gemeten van nok tot maaiveld is 6,72 m. Het gelijkvloers heeft een vrije hoogte onder de stalen liggers van 2,40 m, de verdieping heeft een vrije hoogte onder de stalen liggers van amper 2,04 m. De gebouwen zijn opgetrokken uit wit geschilderde bakstenen muren, het bestaande zadeldak is afgewerkt met rode dakpannen.

Woning 2A heeft een lengte van circa 14 m en een breedte van 5,70 m. Ze heeft 3 bouwlagen en is afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 8,40 m gemeten vanaf het maaiveld. Het gelijkvloers heeft een vrije hoogte van 2,84 m, de 1^{ste} verdieping heeft een hoogte van 2,20 m en de 2^{de} verdieping heeft een hoogte van 2,31 m.

In de zuidoostelijke hoek van het perceel bevindt zich een berging met een lengte van circa 9,27 m en een breedte van 5,26 m. De berging heeft één bouwlaag en is afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 3,72 m gemeten vanaf het maaiveld. De berging sluit aan op woning 2A.

Op 16/02/2023 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van deze twee eengezinswoningen (OMV_2022143174). De uitvoering van deze vergunning werd tot op heden nog niet aangevat.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag wenst men beide eengezinswoningen te verbouwen. Hierbij wordt een deel van woning 2 bij woning 2A gevoegd en een ander deel als wintertuin ingericht. Hierdoor vergroot de footprint van woning 2A, en verkleint de footprint van woning 2. De bestaande berging wordt ook verbouwd en maakt na de verbouwing integraal deel uit van woning 2A.

Bouwvolume

Het bestaande bouwvolume ondergaat geen grote wijzigingen. De bestaande volumes worden behouden, waarbij woning 2A langs de binnenzijde wordt geïsoleerd.

Het zadeldak van woning 2A wordt doorgetrokken tot tegen het balkvormige bouwvolume. Er worden enkele dakvlakvensters verwijderd, en er worden 2 nieuwe dakvlakvensters geplaatst. Enkele raamopeningen worden aangepast naar aanleiding van de nieuwe indeling van woning 2A, woning 2 behoudt de bestaande raamopeningen.

Verbouwing woning 2

Woning 2 heeft in bestaande toestand een oppervlakte van circa 256 m², en na de verbouwing een oppervlakte van ca. 127 m². De woning bestaat uit een inkom, een berging en een leefruimte op het gelijkvloers, en 3 slaapkamers en een badkamer op de 1^{ste} verdieping. De bestaande woning ondergaat, behalve het verkleinen van de woning, geen grote veranderingen.

Verbouwing woning 2A

Woning B heeft in bestaande toestand een oppervlakte van 232 m², en na de verbouwing een oppervlakte van ca. 223 m² (berging inbegrepen), met bijhorende wintertuin met een oppervlakte van 28,4 m². De woning bestaat uit een inkom met berging en wasplaats, een keuken en eetruimte, een leefruimte, en een fietsenberging op het gelijkvloers, en 4 slaapkamers en 2 badkamers op de 1^{ste} verdieping.

Gevelafwerking

Woning 2: De bestaande bakstenen gevelafwerking blijft behouden en donkergroen geschilderd. De bestaande dakpannen blijven behouden. De raamopeningen en het bestaande buitenschrijnwerk (grijs aluminium) blijven behouden.

Woning 2A: De bestaande bakstenen gevelafwerking blijft behouden, en groen geschilderd. De achtergevel ondergaat geen veranderingen. De raamopeningen worden aangepast en er komt nieuw houten buitenschrijnwerk (kleurloos behandeld).

Zonnepanelen

Op het platte dak van woning 2A worden zonnepanelen geplaatst.

Dakterras

Het plat dak van de tuinberging wordt voorzien van een dakterras met een oppervlakte van 15,89 m². De rest van het platte dak wordt afgewerkt met een groendak, het terras behoudt overal een afstand van 1,90 m ten opzichte van de perceelsgrenzen.

Wintertuin

Tussen beide woningen wordt een wintertuin gecreëerd met een oppervlakte van 28,4 m². De tussenvloer wordt hier verwijderd en de bestaande dakbedekking met dakpannen vervangen door een transparant dak uit polycarbonaat.

Gemeenschappelijke buitenruimte

De gemeenschappelijke tuin wordt opnieuw ingericht. De bestaande verhardingen en terrassen worden verwijderd.

Het verwijderde terras horende bij woning 2 wordt niet vervangen.

Woning 2A krijgt een nieuw terras met een oppervlakte van ca. 46 m².

De tuin wordt ook voorzien van een zwembijver met bijhorende zuiveringszone.

Enkele kleinere bestaande bomen/struiken worden gerooid, de twee grootste bomen blijven behouden (o.a. kerselaar). Er worden 4 nieuwe bomen aangeplant.

Afvoerstelsel

Het bestaande afvoerstelsel van de riolering van woning 2 blijft behouden en ondergaat geen veranderingen.

Het afvoerstelsel van de riolering van woning 2A wordt volledig aangepast, waarbij er een gescheiden riolering wordt voorzien tot aan de bestaande aansluiting van de riolering (gemeenschappelijk toegangsweg - erfdienstbaarheid). Er wordt ook een nieuwe septische put geplaatst met een inhoud van 3000 liter.

Beide woningen sluiten aan op een gemeenschappelijke hemelwaterput (45000 liter), voor de hemelwaterput wordt er gebruik gemaakt van regenwaterrecuperatie voor beide woningen. De overloop van de regenwaterput wordt aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 02/04/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning (OMV_2019145467). *Deze vergunning werd niet uitgevoerd en is vervallen.*
- Op 16/02/2023 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor verbouwen van twee eengezinswoningen (OMV_2022143174).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 05/01/2017 werd een vergunning afgeleverd voor een functiewijziging van eengezinswoning naar hospitawoning (2016/06228).
- Op 21/11/2001 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een magazijn tot een woning met kunstatelier (voorstel tot regularisatie) (1999/440).
- Op 27/04/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een magazijn tot een woning (1995/188).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerstand Centrum** afgeleverd op 3 juli 2024 onder ref. 069933-002/PV/2024:

Besluit:

VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits naleving van volgende voorwaarden:

- *De scheidingswand tussen beide woonentiteiten heeft een brandweerstand REI 60 en loopt over alle bouwlagen door tot aan het dakvlak.*
- *De structurele elementen van beide woonentiteiten worden onderbroken ter hoogte van de tussenwand zodat beide volledig structureel onafhankelijk zijn.*
- *Op elke bouwlaag van elke woning dient minstens één autonome brandmelder geplaatst te worden.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in **woongebied** volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

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 mogelijks niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

Artikel 3.4 - §1 Verplichting tot aanleg van een gescheiden afvoerstelsel

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

Toetsing: Het afvoerstelsel van woning 2 blijft behouden en is in bestaande toestand niet gescheiden.

Gezien de omvang van de werken op de site en het feit dat er in functie van het hergebruik van het regenwater toch werken zullen moeten worden uitgevoerd, wordt een gescheiden afvoerstelsel hier aangeraden.

Artikel 3.5 - §2 Lozingspunt op het openbaar domein van het afvoerstelsel voor afvalwater

*Het **privaat afvoerstelsel** voor afvalwater moet rechtstreeks – via het eigen perceel – uitmonden in het openbare rioolstelsel, indien het perceel grenst aan het openbaar domein waarin een openbare riool aanwezig is.*

Toetsing: Het afvoerstelsel sluit aan op de bestaande aansluiting, waarna via een erfdiensbaarheid wordt aangesloten op de openbare riool. Dit is, aangezien het een bestaande situatie betreft, aanvaardbaar.

Artikel 3.6 – Afvalwater – septische put

De plaatsing van een septische put (voor lozing van fecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.

Toetsing: Er wordt enkel een nieuwe septische put voorzien voor woning 2A. Woning 2 beschikt niet over een septische put, hiervoor wordt in de aanvraag ook geen afwijking aangevraagd. Gezien de omvang van de geplande werken op de site, en het feit dat de (gemeenschappelijke) tuin voldoende groot is, wordt de plaatsing van een septische put bij woning 2 of aansluiting op de voorziene septische put (inhoud 3000 liter) **als bijzondere voorwaarde** opgelegd.

Artikel 4.19 – Private buitenruimte

Bij elke eengezinswoning hoort een kwalitatieve private buitenruimte.

Toetsing: Het is uit de plannen niet duidelijk op te maken of de gemeenschappelijke binnentuin ook bij woning 2 hoort. Het bestaande terras van woning 2 wordt afgebroken, zonder dat er een nieuw terras wordt voorzien. In de motivatienota wordt de tuin beschreven als horende bij woning 2A. Bijgevolg wordt **als bijzondere voorwaarde** opgelegd dat het gebruik van tuin en zwembad gemeenschappelijk moet zijn, met een evenwaardig gebruik voor beide woningen.

Artikel 4.20 – Natuurlijke verlichting

In een eengezinswoning moeten de woonkamer, de keuken en de slaapkamer daglicht ontvangen.

Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen:

- *uitmonden in open lucht;*
- *voor een keuken en een woonkamer moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de netto vloeroppervlakte van de keuken of de woonkamer bedragen;*
- *voor een slaapkamer in een eengezinswoning moet de totale netto-oppervlakte minimum 1/12 van de netto vloeroppervlakte van de slaapkamer bedragen.*

Worden niet meegerekend voor de berekening van de oppervlakte: de daglichten in een scheidingsmuur en de vensters of openingen die uitgeven op een overdekte ruimte.

(Een veranda aangebouwd aan de woonkamer is een overdekte ruimte. De ramen tussen de woonkamer en de veranda mogen echter wel meegerekend worden voor de berekening van de oppervlakte. Een veranda is immers een grotendeels glazen constructie – ook het dak, waardoor de lichtinval in de achterliggende ruimte niet wordt verhinderd.)

Toetsing:

Woning 2: In overeenstemming met het algemeen bouwreglement.

Woning 2A: De zitruimte van woning 2A (gelijkvloers) en de slaapkamer (1^{ste} verdieping) kijken uit op de wintertuin.

Wat betreft de zitruimte kan worden gesteld dat de woning beschikt over een ruime keuken en eetruimte met een oppervlakte van 45, die wel voldoende lichtinval krijgt en als volwaardige woonkamer kan worden ingericht, kan de zitruimte worden beschouwd als bijkomende zithoek. Gezien de afmetingen van de raamopeningen van de wintertuin en het voorziene doorzichtige dak, zal de wintertuin zal kunnen rekenen op voldoende lichtinval. De wintertuin beschikt over buitenschrijnwerk dat kan worden geopend en een dubbele verdiepingshoogte, waardoor kan worden gesteld dat de slaapkamer zal kunnen beschikken over voldoende lichtinval en verluchtingsmogelijkheden.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Hemelwaterput

De voorliggende aanvraag wijzigt de bebouwde oppervlakte niet. Er gebeuren echter werken aan de afwatering waardoor de aanleg van een hemelwaterput verplicht is.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden, bedraagt 274,4 m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 25400 liter. De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opvangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

De dakoppervlakte die meegeteld moet worden in de berekening van de infiltratievoorziening is de horizontale dakoppervlakte van de te verbouwen constructie, waarbij er 2 keer 30 m² in mindering mag worden gebracht (274,4 m² - 60 m² = 214,4 m²).

Ook al is het perceel voldoende groot en toegankelijk, toch wordt een afwijking voor de plaatsing van een infiltratievoorziening aangevraagd.

Motivatie afwijking: In het kader van het hergebruik van het regenwater en met het oog op het overbruggen van langdurig droge periodes, wordt er voor gekozen om een grote regenwaterput (totale inhoud: 45000 liter) te plaatsen.

Het nuttig hergebruik voor beide woningen (totaal 9 personen) bedraagt 11070 liter/maand. Door een hemelwaterput te voorzien met een inhoud van 45000 liter, wordt er voor gekozen om voldoende buffer op te bouwen voor drogere periodes.

Op basis van de rekentool hemelwatergebruik wordt aangetoond dat de volledige dakoppervlakte in mindering mag worden gebracht in functie van het hergebruik.

Bijgevolg kan de gevraagde afwijking worden toegestaan, en moet geen infiltratievoorziening worden voorzien.

Omgevingswerken (aanleg 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).

Het verharderen van oppervlaktes moet steeds tot een minimum beperkt worden. Deze verharding moet waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het project is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

7. BEKENDMAKING

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

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

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Visie op wonen in binnengebied

Stad Gent wilt inzetten op het vergroenen en verweven van dichtbevolkte wijken. Sedert 22 augustus 2018 is de nieuwe structuurvisie '[Ruimte voor Gent](#)' van kracht. Dit strategisch beleidsplan zet de ruimtelijke ambities uit tot 2030 én daarna. Het beschrijft ruimtelijke strategieën om in de toekomst op een slimme manier te groeien door de beperkte ruimte op een efficiënte en kwalitatieve wijze in te vullen. In het verweven, verluchten en ontpitten van de dichtbevolkte wijken spelen de binnengebieden een belangrijke rol. Een binnengebied is de kern in een bouwblok: het gedeelte van het bouwblok achter de woningen in de tuinen. De 'Bouwblokvisie voor verweven en vergroenen' biedt een coherente visie op binnengebieden, en werd goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 11 maart. Wonen in een binnengebied is enkel nog toegelaten als een groot park voorzien wordt.

Voorliggende aanvraag betreft de verbouwing van twee eengezinswoningen in een binnengebied in de Brugsepoort. Dit is een denses bebouwde buurt, waarbij wonen in binnengebied doorgaans niet aanvaard wordt.

De te verbouwen woningen zijn bestaande vergunde woningen in vrij goede staat, gelegen rondom een gemeenschappelijke tuin. De woningen kunnen er dus behouden en verbouwd worden.

Volume

Woning 2: Deze woning behoudt zijn bestaande gabarit. De impact op de aanpalende eigendommen is miniem en bijgevolg aanvaardbaar.

Woning 2A: Bij woning 2A gebeurt de na-isolatie langs de binnenkant van de bestaande gevels, waardoor het bestaande gabarit behouden blijft.

Het zadeldak van woning 2A wordt doorgetrokken tot tegen het balkvormige bouwvolume. De impact op de aanpalende eigendommen is miniem en bijgevolg aanvaardbaar.

Programma

In bestaande toestand betreft het 2 eengezinswoningen. Ook al wijzigen de oppervlaktes van de woningen, blijft het programma onveranderd.

Er wordt hierbij nadruk gelegd op het feit dat enkel en alleen deze 2 eengezinswoningen aanvaardbaar zijn, nieuwe entiteiten of andere functies zijn hier ook in de toekomst niet toelaatbaar.

Woonkwaliteit

Woning 2: De woning wordt verkleind en ondergaat verder geen grote wijzigingen.

Ook al voldoet de woning aan de richtlijnen uit het algemeen bouwreglement omtrent de oppervlakten en de vereiste verlichting, toch wordt het als een gemiste kans beschouwd dat er

van deze verbouwing geen gebruik wordt gemaakt om ook de woonkwaliteit van deze woning te verbeteren, aangezien de werken enkel woning 2A ten goede komen.

Bovendien is uit de plannen en de nota niet duidelijk op te maken of de tuin wel degelijk gemeenschappelijk is. Bijgevolg wordt **als bijzondere voorwaarde** opgelegd dat het gebruik van de tuin gemeenschappelijk moet zijn, met een evenwaardig gebruik voor beide woningen.

Woning 2A: De verbouwingen betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. Er wordt hier wel ingezet op duurzaamheid, en de oppervlaktes nemen toe, hetgeen als positief wordt beschouwd.

De raamopeningen worden vergroot; dit zorgt voor extra lichtinval en verstrekt het contact met de ruime stadstuin, hetgeen de woonkwaliteit verhoogt.

De zitruimte van woning 2A (gelijkvloers) en de slaapkamer (1^{ste} verdieping) kijken uit op de wintertuin. De zitruimte wordt binnen deze aanvraag beschouwd als bijkomende zitruimte aangezien de woning over een mooie woonruimte/keuken met voldoende lichtinval beschikt; zodoende is dit aanvaardbaar.

Gezien de afmetingen van de raamopeningen van de wintertuin en het voorziene doorzichtige dak, zal de wintertuin kunnen rekenen op voldoende lichtinval. De wintertuin beschikt over buitenschrijnwerk dat kan worden geopend en een dubbele verdiepingshoogte, waardoor kan worden gesteld dat de slaapkamer toch zal kunnen beschikken over voldoende lichtinval en verluchtingsmogelijkheden; zodoende is dit aanvaardbaar.

Groen

Enkele kleinere bestaande bomen/struiken worden gerooid, de twee grootste bomen blijven behouden (o.a. kerselaar). Er worden 4 nieuwe bomen aangeplant. Enkele van deze nieuw aan te planten bomen/struiken staan echter ingetekend ter hoogte van de nieuwe hemelwaterputten. De inplanting van de nieuwe bomen moet worden herbekeken.

Dakterras

Woning 2A: Op het plat dak van de berging wordt een dakterras voorzien. Het dakterras behoudt langs alle zijden 1,90 m afstand tot de perceelsgrenzen, en is zo in overeenstemming met het burgerlijk wetboek (lichten en zichten). Rondom het terras wordt het dak als groendak ingericht.

De impact op de aanpalende garageboxen is klein, het voorziene dakterras is aanvaardbaar.

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 omgevingsvergunningaanvraag 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_2024073512_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van twee eengezinswoningen aan Seppe Vandeweerd - Tine Cant gelegen te Klapeksterstraat 2-2A, 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:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 3 juli 2024 met kenmerk 069933-002/PV/2024):

- De scheidingswand tussen beide woonentiteiten heeft een brandweerstand REI 60 en loopt over alle bouwlagen door tot aan het dakvlak.
- De structurele elementen van beide woonentiteiten worden onderbroken ter hoogte van de tussenwand zodat beide volledig structureel onafhankelijk zijn.
- Op elke bouwlaag van elke woning dient minstens één autonome brandmelder geplaatst te worden.

Septische put

De plaatsing van een septische put bij woning 2 of aansluiting op de voorziene septische put (inhoud 3000 liter) is verplicht.

Gemeenschappelijke buitenruimte

Het gebruik van de tuin moet ten allen tijde gemeenschappelijk zijn voor beide woningen (woning 2 en woning 2A).

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).

Het afvoerstelsel sluit aan op de bestaande aansluiting, waarna via een erfdienstbaarheid wordt aangesloten op de openbare riolering. Deze aansluiting staat niet getekend op de plannen.

Bijgevolg moet vóór de uitvoering van de werken contact opgenomen worden met FARYS betreffende de correcte aansluiting op de openbare riolering.

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.

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/richtlijngeurhinder.

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 van de zwembijver dient op de regenwaterleiding of RWA aangesloten te worden.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Groen

Enkele van de 4 nieuw aan te planten bomen/struiken staan ingetekend ter hoogte van de nieuwe hemelwaterputten. De inplanting van de nieuwe bomen moet worden herbekeken.

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 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).

Overstromingsgebied

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat de woning opgericht wordt in een gebied met risico's tot pluviaal overstromen. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast in zijn woning te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming.

Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

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 inkennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

- a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_08173 - OMV_2024073512 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van twee eengezinswoningen - zonder openbaar onderzoek - Klapeksterstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024073512

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.

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

| Plannen | Hash code (base64) |
|---|---------------------------|
| BA_W153 woning_L_N_1_legende.pdf | 5Rv9rb2J2vuuAFLSE3VwUA== |
| BA_W153 woning_I_B_1_inplanting bestaand.pdf | JgXa/QtW4izifhk8aPPSNA== |
| BA_W153 woning_I_N_1_inplanting nieuw.pdf | M++gvM3Ltjn/cBxtsK4Gug== |
| BA_W153 woning_G_B_1_gevel toegang bestaand.pdf | 7rq29wxWniN/vO9I8imvKQ== |
| BA_W153 woning_G_N_1_gevel toegang nieuw.pdf | AlxUXT2W+yU3nf5YBxB1jg== |
| BA_W153 woning_T_B_1_terreinprofiel bestaand.pdf | 6/7a8HpJudJDB2XG+oGcaQ== |
| BA_W153 woning_T_N_1_terreinprofiel 1 nieuw.pdf | LR/ify6IQ6kbczSsHkUwpQ== |
| BA_W153 woning_S_N_3_snedede 3 nieuw.pdf | 2rEsuHibVpbkdytpMQ2h/Q== |
| BA_W153 woning_S_B_1_snedede 1 bestaand.pdf | c0uk6zhw4eEvMZsw0g/4ow== |
| BA_W153 woning_S_N_2_snedede 2 nieuw.pdf | F1Ed7VfSib5a/sX+6ZYGGw== |
| BA_W153 woning_S_B_2_snedede 2 bestaand.pdf | ipePRtzqhX+YXUcZ1nm5Wg== |
| BA_W153 woning_S_B_3_snedede 3 bestaand.pdf | sKDLVeiNhQZtLRTE1RTkhQ== |
| BA_W153 woning_S_N_1_snedede 1 nieuw.pdf | SCofbMIJX9t1YwZ0gC6smQ== |
| BA_W153 woning_P_B_4_dakenplan bestaand.pdf | Ix73mVpY26XbX53LFxYOBw== |

| | |
|---|--------------------------|
| BA_W153 woning_P_B_1_gelijkvloers bestaand.pdf | RbK24833sBHagPcmovKMxg== |
| BA_W153 woning_P_N_2_gelijkvloers nieuw.pdf | Y8HI1fzxGXlyhOCRecTo+g== |
| BA_W153 woning_P_N_1_fundering riolering nieuw.pdf | T/qGbBM/ltOZ9x8Qpdcyig== |
| BA_W153 woning_P_B_2_verdieping 1 bestaand.pdf | YG5P03Kk87M4G+XFsfCgcw== |
| BA_W153 woning_P_N_3_verdieping nieuw.pdf | ePmqp2F/iPNoVIAQFcEEzw== |
| BA_W153 woning_P_B_3_verdieping 2 bestaand.pdf | oCVhRH3Znn0vuSbp7gAt1g== |
| BA_W153 woning_P_N_4_dakenplan nieuw.pdf | qv9v65dhOLk3KDrJZ9aX0g== |