



2024_CBS_08479 OMV_2024051479 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Zwartzustersstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 september 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 Nicky Laukens met als contactadres Zwartzustersstraat 1, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024051479) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 16 april 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Zwartzustersstraat 1, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nrs. 1052A en 1053A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 mei 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
28 augustus 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het pand van de aanvraag bevindt zich langs de Zwartzustersstraat, in de wijk Elisabethbegijnhof – Prinsenhof -Papegaai – Sint-Michiels. De Zwartzustersstraat is een smalle straat van 1 baanvak breed en is bovendien een fietstraat. De bebouwing langsheen de Zwartzustersstraat is aaneengesloten en bestaat uit 2,5-3,5 bouwlagen. De Zwartzustersstraat is de verbingsstraat tussen Onderbergen en het Alexianenplein met het Sint-Lucasinstituut. Het pand van de aanvraag bestaat uit 2,5 bouwlagen met een hellend dak. De kadastrale oppervlakte van het perceel bedraagt 80 m².

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 137617) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven: “Stadswoning. Breedhuis van vier traveeën met twee en een halve bouwlaag onder zadeldak (pannen), in kern mogelijk opklimmend tot de 17de-18de eeuw. Bepleisterde en geschilderde voorgevel met rechthoekige vensters en deur in een vlakke omlijsting, doorlopend cordon op de bovenverdieping. Bewaarde muurankers.”

De rechtsgevolgen van de opname op de vastgestelde inventaris stimuleren het behoud van en de zorg voor het bouwkundig erfgoed. Zo kan een eigenaar van een vastgesteld pand een afwijking vragen van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden. Woongebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zijn vrijgesteld van bepaalde eisen uit de [renovatieverplichting voor residentiële gebouwen](#) die op 1 januari 2023 inging.

In het BPA Binnenstad- deel Sint-Michiels wordt de gevel op het bestemmingsplan aangeduid als waardevolle straatwand. Deze aanduiding beschermt zowel de individuele waardevolle panden alsook kwaliteitsvolle en samenhangende straat- en pleinwanden. In deze zone zijn slechts werken en handelingen toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebied en de aanwezige waardevolle gebouwen. Deze beschermende bepalingen behelzen onder meer de bepleistering en ontleistering van gevels, de gevelopbouw, architectuur, bouwstijl en bouwperiode alsook op het kleurengebruik, aard, kwaliteit en materiaalgebruik van kroonlijst en schrijnwerk. Alle wijzigingen aan gevels of gevelelementen worden beoordeeld volgens de voorschriften van dit plan. Aanvragen tot het wijzigen van gevels die deel zijn van waardevolle panden en straat- en pleinwanden worden onder meer beoordeeld op basis de verenigbaarheid met de cultuurhistorische identiteit van het gebied, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het omgaan met de ruimtelijke draagkracht.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning. Het bestaande kleiner dakvolume dat zich loodrecht bevindt op de straat, wordt verbouwd. De dak wordt verbouwd zodat er een volwaardige leefplek/zithoek ontstaat met meer lichtinval. Het nieuwe dakvlak wordt voorzien met een helling van 80°. De kroonlijsthoogte blijft ongewijzigd. De nieuwe nokhoogte is 9,97 m t.o.v. het trottoirpeil. Er is geen wijziging aan scheidingsmuren.

Het achterste dakvlak van het hoofdgebouw, parallel aan de straat wordt ook verbouwd. De spanten blijven behouden maar een deel van het dak wordt ook recht getrokken. Hierdoor neemt de kroonlijsthoogte toe tot 9,58 m vanaf het trottoirpeil.

Verder wordt er op de tweede verdieping in de oksel van het gebouw een kleinschalig terras voorzien aan de zuidzijde. Het terras heeft een oppervlakte van 4,70 m². De afstand tot de dichtstbijzijnde perceelsgrens bedraagt 196 cm. Door het voorzien van de balustrade bij het terras wordt de kroonlijsthoogte plaatselijk opgetrokken tot 8,34 m. De bouwdiepte op de verdieping neemt hierdoor plaatselijk toe tot 8,9 m. Dit terras zal toegankelijk zijn vanuit de leefruimte.

Het programma blijft ongewijzigd: een praktijk op het gelijkvloers met 1 bovenliggende woonentiteit.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 19/05/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het openmaken van blindnissen en verticaal vergroten van een raam. (2016/08052).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 29 mei 2024. Op 27 augustus 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde 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. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ST-MICHIELS, goedgekeurd op 5 juni 2003, en is bestemd als referentie toegelaten bouwhoogte (in meter), zone B voor woningen en tuinen en zone C voor woningen en tuinen.

De aanvraag is **niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA** en wijkt af op de volgende punten:

- Artikel 3.3.6 : dakvorm: Elk hoofdgebouw en elk ander gebouw met méér dan één bouwlaag moet bedekt worden met hellende daken. De dakhelling van deze gebouwen moet gevat worden binnen een hoek tussen 35 en 55 graden met het horizontale (gevel)vlak. In voorliggende aanvraag wordt de dakvorm gewijzigd naar een dakvorm met een helling van 80°.
- Artikel 3.3.5: Bouwhoogte: Op het plan is de referentiebouwhoogte aangeduid in meter. Dit betreft een kroonlijsthoogte van 7 m voor het betreffende pand. De nieuwe plaatselijke kroonlijsthoogte ter hoogte van de achtergevel wordt opgetrokken tot 9,58 m t.o.v. het trottoirpeil.

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De afwijking op de voorschriften is aanvaardbaar om volgende redenen:

- Afwijking op de dakvorm is aanvaardbaar omdat hiervoor geen scheidingsmuren moeten gewijzigd worden. Door het aanpassen van de dakvorm kan de bestaande bergruimte omgevormd worden naar een volwaardige zithoek met voldoende vrije hoogte. Dit komt de woonkwaliteit van de woning ten goede. Het supprimeren van de bergruimte zal op een andere plaats moeten gecompenseerd worden. De woning beschikt over een grote dressing die mogelijks dienst kan doen als berging. Bovendien zal de verandering van dakvorm zich aan de achterzijde bevinden, waardoor dit geen negatieve impact heeft op het straatbeeld. In de nabije omgeving is er een diversiteit aan de hellende daken. Bijgevolg wordt de afwijking op dakvorm gunstig geadviseerd.
- De afwijking op bouwhoogte is aanvaardbaar omwille van volgende redenen: De bestaande kroonlijsthoogte ligt op 7,24 m. De bestaande achtergevel wordt over een lengte van 5,55 m opgetrokken. De kroonlijsthoogte wordt opgetrokken om standvensters te kunnen plaatsen in plaats van de bestaande dakvlakvensters. Door het creëren van standvenster zal er meer natuurlijk daglicht vallen in de woning waardoor

de woonkwaliteit stijgt. De nieuwe kroonlijsthoogte zal lager zijn dan de kroonlijsthoogtes van de twee aanpalende percelen. Bijgevolg is de plaatselijk ophoging van de kroonlijsthoogte aanvaardbaar.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd 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).
- aan de straatzijde gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel volledig 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.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat

er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 7 juni 2024 tot en met 6 juli 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De opname in het CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en de aanduiding als waardevolle straatwand in het BPA bevestigen de erfgoedwaarde van het pand.

Plaatsbezoek wees uit dat het pand zijn 18^{de}-eeuwse structuur, indeling en interieurelementen grotendeels behield.

Het pand heeft een architecturale en historische waarde. Voor inventarispannen wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelven. Ook de trappartij behoort hier toe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.

- Authentieke interieurelementen zoals vloerafwerkingen, trap, deuren, schouwen met hun schouwmantel, stucwerkplafonds, e.d.m.

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Ze moeten maximaal behouden blijven.

De behouden 19de-eeuwse architectuur van de straatgevel en het dak zorgen ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van het hoofdzakelijk 18^{de}-en 19de-eeuwse straatbeeld.

De voorgestelde verbouwing combineert het behoud van de waardevolle kapconstructie van de hoofdbouw (spanten, windschoren en gordingen) met een beglaasde achtergevel en balkon op de 2^{de} verdieping. Hierbij worden enkel de onderste zone van de kepers, de muurplaat en het stukje gevelopstand van de achtergevel verwijderd in functie van de nieuwe beglaasde geveluitbouw.

Het schilddak van het bijgebouw heeft weinig erfgoedwaarde en kan vervangen worden conform het voorgestelde ontwerp. Vanuit erfgoedpunt wordt gunstig advies gegeven.

Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan de voorliggende aanvraag gunstig geadviseerd worden. Op het gelijkvloers blijft de praktijk behouden. De bovenliggende woonentiteit wordt uitgebreid door de vrije hoogte op te trekken door het aanpassen van de dakvorm en de kroonlijsthoogte. Hierdoor wordt kwalitatief wonen gegarandeerd wat de verwevenheid van functies ten goede komt. Rekening houdende met de locatie in de binnenstad wordt deze verwevenheid positief beoordeeld.

De wijziging van kroonlijsthoogte en dakvorm kan gebeuren zonder wijziging van scheidingsmuren, wat positief is. Het pand is gelegen in een stedelijk, denses weefsel. Echter wordt de impact op de aanpalenden tot het minimum beperkt. Evenals het nieuwe balkon is beperkt in oppervlakte. Dit balkon biedt de mogelijkheid om een private buitenruimte te hebben dat rechtstreeks aansluit op de leefruimte. De afstand is voldoende tot de achterste perceelsgrens, conform het Burgerlijk Wetboek.

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_2024051479 bijlage plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning aan de heer Nicky Laukens gelegen te Zwartzustersstraat 1, 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:

Riolering:

De regenwaterafvoer (RWA) van het nieuwe dak mag in geen geval aangesloten worden op de vuilwaterleiding (DWA) van het interne rioleringsstelsel.

Deze dient te infiltreren, aangesloten te worden op de regenwaterput of op de interne RWA leiding.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Erfgoed

Wanneer de straatgevel zou geschilderd worden, gebeurt dit bij voorkeur opnieuw in een witte tint voor de bepelistering. De plint van de straatgevel wordt hierbij traditioneel in een grijze kleur geschilderd als imitatie van een blauwe hardstenen plint en dit tot de hoogte van de raamdorpels gelijkvloerse verdieping. Kroonlijst en ramen werden bij gevels van deze bouwperiode en bouwstijl in het wit geschilderd, waarbij de kleur van de kroonlijst dezelfde is als de kleur van de gevelbepleistering zodat de kroonlijst als een bekronende afwerking van de gevel wordt ervaren.

Openbaar domein:

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de 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 dossierkosten;
- 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_08479 - OMV_2024051479 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Zwartezustersstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024051479

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_ZWARTEZUSTERSSTRAAT_G_N_2_Zuidgevel NT.pdf	NZ5nTojHXWGFMPewVzrpEQ==
BA_ZWARTEZUSTERSSTRAAT_G_B_1_Noordgevel BT.pdf	sXrWbsRz3bcr6wBLiUf1TQ==
BA_ZWARTEZUSTERSSTRAAT_G_B_2_Zuidgevel BT.pdf	pl8u7Rkvby3qNGxgbHDDFQ==
BA_ZWARTEZUSTERSSTRAAT_G_B_3_Westgevel BT.pdf	oyeDiLuVPaSGUj1EibV+LQ==
BA_ZWARTEZUSTERSSTRAAT_G_N_1_Noordgevel NT.pdf	fsiUdns/28f9gu1GDp9zMw==
BA_ZWARTEZUSTERSSTRAAT_G_N_3_Westgevel NT.pdf	eQU+5zVOYE8NRW5PaV6N+Q==
BA_ZWARTEZUSTERSSTRAAT_I_B_1_Inplantingsplan BT.pdf	FmbOsEJZX2xc7MAKBQQwXA==
BA_ZWARTEZUSTERSSTRAAT_I_N_1_Inplantingsplan NT.pdf	OOivSEpxCOq+0N4pdMK3XQ==
BA_ZWARTEZUSTERSSTRAAT_L_N_1_Legende.pdf	/lZrbkxZHOxjEpU2DK1Kfg==
BA_ZWARTEZUSTERSSTRAAT_P_B_1_Grondplan nivo -1 BT.pdf	Ps0MIMeEONdliIR/DI0c0Q==
BA_ZWARTEZUSTERSSTRAAT_P_B_0_Grondplan nivo_0 BT.pdf	whBRM9fDC3hVLFp6zlv5wA==
BA_ZWARTEZUSTERSSTRAAT_P_B_1_Grondplan nivo_1 BT.pdf	IG/qc53L7YQuOAbjj20CWQ==
BA_ZWARTEZUSTERSSTRAAT_P_B_2_Grondplan nivo_2 BT.pdf	dKQMyhh60DXNEUaJ9JeqQ==
BA_ZWARTEZUSTERSSTRAAT_P_B_3_Daekenplan_3 BT.pdf	hg+m22/Kphyds5lztZHTdg==

BA_ZWARTEZUSTERSSTRAAT_P_N_-1_Grondplan nivo -1 NT.pdf	H7bQ1yFJRP8T1Cyx7gWxzQ==
BA_ZWARTEZUSTERSSTRAAT_P_N_0_Grondplan nivo_0 NT.pdf	6nNXOupFgArwMOjuCTWtdg==
BA_ZWARTEZUSTERSSTRAAT_P_N_1_Grondplan nivo_1 NT.pdf	7yvrllsosafhquHK5HkEQ==
BA_ZWARTEZUSTERSSTRAAT_P_N_2_Grondplan nivo_2 NT.pdf	L4MxGt+L1W85obPdkeNdYg==
BA_ZWARTEZUSTERSSTRAAT_P_N_3_Da kenplan_3 NT.pdf	WJBeemhArH6NLCtaLTUpUg==
BA_ZWARTEZUSTERSSTRAAT_S_B_1_Do orsnede AA BT.pdf	L/oJw1kQmRYIzcRNGFwE3w==
BA_ZWARTEZUSTERSSTRAAT_S_B_2_Do orsnede BB BT.pdf	gGInvDp8wxgJlfZv7ItmUg==
BA_ZWARTEZUSTERSSTRAAT_S_N_1_Do orsnede AA NT.pdf	oi26hQ1UOxqhFgpEdDHKNQ==
BA_ZWARTEZUSTERSSTRAAT_S_N_2_Do orsnede BB NT.pdf	Fpi0MpWaNQ00WAllq3+Veg==
BA_ZWARTEZUSTERSSTRAAT_T_B_1_Ter reinprofiel BT.pdf	WTP pLAIrHogmBMVYZI3A==
BA_ZWARTEZUSTERSSTRAAT_T_N_1_Ter reinprofiel NT.pdf	v/GnDZduVlorYXPZx5ytRQ==