



2024_CBS_09386 OMV_2024094164 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de renovatie van de directeurswoning in het Wolterspark - zonder openbaar onderzoek - Denderlaan, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 oktober 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?

Stad Gent met als contactadres Botermarkt 1, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024094164) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 9 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de renovatie van de directeurswoning in het Wolterspark
- Adres: Denderlaan 4, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 11 sectie L nrs. 4W en 4X

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 augustus 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
25 september 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag situeert zich aan de Denderlaan. Het heeft betrekking op de directeurswoning gelegen in de zuidwestelijke rand van het Wolterspark, tussen de Denderlaan, de Charles van Lerbergheplein en de Wolterslaan zelf.

In de omgeving komen verschillende typologieën voor: meergezinswoningen en eengezinswoningen. Ook de bouwhoogtes zijn zeer divers van twee bouwlagen met een hellend dak tot hogere volumes ten zuidoosten van het Wolterspark. De directeurswoning zelf is een vrijstaand gebouw (2 bouwlagen en een dak) in een parkomgeving.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft de renovatie van de directeurswoning in het Wolterspark. Qua invulling krijgt het gebouw de functie van een open en sociaal huis, als draaiende kern voor het park en de wijk.

Er komt een licht verhoogd plateau rondom het gebouw van 3 m breed. Het varieert in hoogte van 0 tot 25 cm. Het aansluitend parkpad wordt in helling tot op de hoogte van het plateau gebracht.

Verder wordt een luifelconstructie aan de voor- en zuidoostgevel aangebracht. Deze luifel is ongeveer 3 m hoog en bestaat uit een lichte pergolastructuur. Aan de voorgevel is hij 2,80 m diep, aan de zuidoostgevel 1,70 m.

Aan de achterzijde komt een uitbreiding voor de keuken, berging en toiletten. Deze uitbreiding is qua footprint circa 30 m² groot. Dit deel van de uitbreiding is 3,5 m hoog en krijgt een groendak.

De circulatie wordt aan de buitenzijde toegevoegd, in de vorm van een liftkoker (zuidwestgevel) en een trap (kant Denderlaan). De erker voor de trap wordt in glas uitgevoerd.

In het dak komt een terras (6,4 m²) door het dakvolume plaatselijk (noordwestzijde) open te maken.

Er wordt een toegang gemaakt vanop de Denderlaan door de bestaande muur voor de hulpdiensten.

De uitbreiding en het liftvolume worden uitgevoerd in wit geschilderde bakstenen. Het plateau wordt afgewerkt met helrode bakstenen.

2. HISTORIEK

Er zijn geen recente vergunningen, meldingen en/of weigeringen voor dit perceel bekend.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 30 augustus 2024 onder ref. 072020-005OMG/DA/2024:

Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen. (zie integraal advies op het Omgevingsloket)

Voorwaardelijk gunstig advies van **Infrabel** afgeleverd op 2 september 2024 onder ref. 3516.2024.399.Gent:

Infrabel verleent voorwaardelijk positief advies bij bovenvermelde aanvraag van de Stad Gent voor de verbouwing van de directeurswoning in het Wolterspark in de Denderlaan 4, 9000 Gent.

Infrabel kan positief advies verlenen mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

** De algemene voorwaarden Infrabel, hier in bijlage.*

** Zoals in ons eerder overleg besproken, vraagt Infrabel specifiek om rekening te houden met een uitbreiding van het spoor waarbij ruimte van de Denderlaan gebruikt wordt.*

Ter info: de veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage op het Omgevingsloket).

Reactie op dit advies:

Na telefonisch contact met Infrabel werd bevestigd dat de hemelwaterput en de septische put niet in de zone voor uitbreiding van het spoor.

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.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'THEMATISCH RUP GROEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 28 september 2021). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor park.

Het verhoog komt aan de noordoostkant met een diepte van 0,36 m in bovenstaand Thematisch RUP. Het betreft hier louter verhardingen. Deze verharding staat in het teken van publieke toegankelijkheid en in functie van verblijfsruimte in het park.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van zowel het gewestplan als het gemeentelijk RUP.

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.

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 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).

- 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).
- 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.

Met voorliggende aanvraag wordt het bestaande gebouw verbouwd met werken aan de afwatering en uitgebreid. Er wordt aangetoond dat er hergebruik van hemelwater mogelijk is door het voorzien van een toilet. Men plaatst een hemelwaterput van 15.000 l en er is hergebruik voorzien.

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. NATUURTOETS

Het stikstofdecreet omvat een nieuw beoordelingskader voor alle aanvragen die stikstofemissies veroorzaken en is in werking getreden op 23 februari 2024. Binnen de toetszone, gelegen binnen de SBZ-H (speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn) en binnen 20 km afstand tot de emissiebron(nen), dient bij een omgevingsvergunningsaanvraag nagegaan te worden of de kritische depositiewaarde ten aanzien van de SBZ-H door het project niet wordt overschreden. De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Dit betekent dat zelfs wanneer het project op het meest kritische habitat gebouwd wordt, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% . We kunnen

bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van dit project, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De werken aan het vrijstaand gebouw zijn eerder kleinschalig en staan in het teken van het opwaarderen, toegankelijk maken en het gebruiksklaar maken van het gebouw dat op vandaag in zeer slechte staat is. De werken zijn beperkt tot een zone van circa 3 m rondom het gebouw.

De volume-uitbreiding (liftkoker, trappenhuis, extra berging/keuken en toilet) blijven ondergeschikt aan het volume. De liftkoker krijgt wel een bepaalde hoogte (10 m) maar blijft gelijk met de kroonlijst van het gebouw.

Qua impact naar de omgeving zijn de werken bijzonder gering. Het gebouw bevindt zich immers in een park, ver van andere woningen (minimaal 40 m). Er is wel een impact op het straatbeeld aan de Denderlaan. Aan deze zijde komt de trappenhuis. De afwerking van de trappenhuis is kwalitatief (lichtgroen staal).

De invulling van de directeurswoning met een buurthuis, bar, polyvalente ruimte en spreekkamers staan in teken van de buurt. Deze invulling past in deze parkomgeving.

De renovatie van de directeurswoning maakt deel uit van het subsidieproject "Schelde(sc)oord". Er werd ingeschreven op een oproep van de Vlaamse overheid voor "veerkrachtige steden na corona" voor stadsvernieuwingprojecten om de sociale, fysieke en economische dimensie van een stadswijk te verbeteren.

Team Stadsbouwmeester

Dit project is het gevolg van een wedstrijd van Groep Gent, en werd vanaf fase opmaak bestek en aanstelling ontwerper mee begeleid en opgevolgd door Team Stadsbouwmeester. Het Team werd betrokken bij de jurering en keuze voor de ontwerper, en heeft mee het verdere ontwerpproces gevolgd en begeleid.

Het project werd voorgesteld aan de Kwaliteitskamer op 07/03/2024, die volgend advies formuleerde:

Volgens de Kwaliteitskamer wordt een boeiende toelichting gegeven, ze is van mening dat een goed project voorligt. De maquette charmeert. Vandaag richt het gebouw zich naar het park, met twee blinde gevels. De chirurgische toevoegingen zorgen voor meerzijdigheid die het gebouw en de nieuwe programmatie wel kan gebruiken.

Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Nieuwe toevoegingen

In de evolutie in de tijd eist de directeurswoning steeds meer haar plek in het park. Volgens de Kamer mag de directeurswoning zelf niet aan kracht verliezen, de aanpassingen en toevoegingen mogen het gebouw niet kleiner maken. De grote maat is erg boeiend en mag niet verloren gaan, het gebouw mag niet gewond raken door de nieuwe toevoegingen.

In het voorstel zit een radicaliteit waarbij de nieuwe ingrepen qua belang op het zelfde niveau staan als het bestaande gebouw, waardoor oud en nieuw gelijkwaardig worden. De annexen moeten krachtig genoeg blijven, ze vragen daarom een mooie en precieze detaillering. De lichtheid die wordt toegevoegd en het plechtige van het park zijn erg boeiend, zowel voor het gebouw als het park.

2. Liftschacht

De toevoeging van de trap aan een zijde en lift aan andere zijde is erg boeiend voor het plan en het functioneren. De liftschacht zal een erg belangrijk element worden. Ze is echter niet hoger als het bestaande, en oogt voor de Kamer daardoor wat als een buitenhaard.

De Kamer adviseert de hoogte nog wat preciezer te onderzoeken, mogelijks kan het volume nog wat eleganter.

Aan zijde van de lift worden ramen toegevoegd waardoor de ingreep volgens de Kamer minder helder wordt. De ramen worden verklaard vanuit het gebruik binnen, en dat volgt de Kamer. Maar de toevoegingen worden daardoor net minder genuanceerd.

3. Plateau

Het plateau zal erg belangrijk zijn en is cruciaal voor de positionering van het gebouw in het park. Het plateau moet het komen en gaan faciliteren, en is voor de Kwaliteitskamer een coherente vertaling van het initieel idee. De Kamer volgt sterk de principes ingegeven vanuit toegankelijkheid. Met het microreliëf kan hieraan tegemoet worden gekomen.

Het plateau is eveneens dankbaar in termen van toe-eigenbaarheid van de ruimte en hoort bij het gebruik van het gebouw, waardoor het gebruik gebouw versus het gebruik park erg helder kan.

4. Invloed op parkontwerp

a) picknickbank voor de directeurswoning

Vanuit de motivatie en functie van het plateau volgt de Kamer de vraag aan de Groendienst om geen picknickbank voor de directeurswoning te installeren, deze is niet noodzakelijk. Op die plek in het park kan het plateau worden gebruikt, ook wanneer het gebouw gesloten is kan men tegen de muur zitten. De picknickbank kan beter verdwijnen omdat de organisatie voor gebruik in die zone vanuit het gebouw komt. De groendienst geeft aan dat het weghalen van de picknickbank geen probleem is, waardoor op de voorziene zone meer gazon kan.

b) zuidelijke oriëntatie

Initieel was het gebouw een directeurswoning voor een onderzoekssite van de universiteit. Het gebouw oriënteerde zich voornamelijk naar een zijde. De site was sterk bebouwd. In de loop van de tijd is de context helemaal veranderd tot er een park kwam.

In het ontwerpvoorstel heeft het buurthuis vier verschillende kanten en wordt daardoor meer alzijdig. Aan de zuidoostelijke zijde is de doelstelling om de relatie tussen gebouw

en park te versterken. In het ontwerp gebeurt dat door het plateau, toevoeging van ramen en de luifel. Het gebouw gaat daardoor in dialoog met het park. Aan voorzijde zorgt de front porch voor de nodige statigheid. Voor de Kamer is de kanteling van het project mooi en terecht, ze komt voort uit een zoektocht naar de interactie met het park en met de nodige vormen van evenwicht.

De groendienst verduidelijkt dat de parkaanleg extensiever wordt voorzien aan zijde Denderlaan, en dat het perspectief naar voorzijde toe wordt geopend, met aan de zuidelijke zijde van de directeurswoning lagere beplanting tot 1.5m.

De Kamer wijst erop dat de zuidzijde een erg belangrijke verblijfszone wordt voor het buurthuis, ze adviseert bijgevolg de beplanting voldoende laag te houden, zodat het gebruik zichtbaar wordt gehouden in functie van sociale veiligheid en interactie. Mensen mogen niet achter de struiken verstopt raken.

De Kamer vraagt verder te onderzoeken welke vorm van vergroening mogelijk is onder de bomen, mogelijks kan dat lage beplanting of een lage kruidlaag zijn. Doel moet zijn het zicht naar het gebouw en het leggen van relaties aan zuidelijke zijde open te houden, zodat interactie mogelijk is en de zittende personen in het zicht blijven.

Nadien werd Team Stadsbouwmeester betrokken in opvolggesprekken en op de hoogte gehouden van verdere bijstellingen en verfijningen van het ontwerp.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. Er ligt een mooi project voor, dat zowel programmatisch als architecturaal de functie mogelijk maakt en uitstraalt. Het volume is onthaland en gaat de relatie aan met het park. De verfijnde en precies onderzochte en onderbouwde detaillering waardeert het karakter van de directeurswoning, en verduidelijkt tegelijk de nieuwe ingrepen en wijziging van de functie naar buurthuis.

Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

Erfgoedtoets

Het gebouw heeft geen formeel erfgoedstatuut:

- Niet beschermd volgens de onroenderfgoedregelgeving.
- Niet opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.
- Niet gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Het gebouw heeft evenwel een historische en architecturale erfgoedwaarde. De site bevindt zich op een groot perceel dat oorspronkelijk eigendom was van Gustaaf Wolters en gelegen was op de 'Kleine Heirnisse'. Het werd doorkruist door de Rietgracht die later overwelfd werd. Op dit perceel werd in opdracht van de Gentse universiteit een laboratorium toegepaste mechanica opgericht. Jules Boulvin was er ingenieur, professor en wetenschapper. Dankzij zijn inzichten konden de Gentse stoommachines ontwikkeld worden tot de meest economische ter wereld. Hij was één van de belangrijkste onderwijshervormers van zijn tijd en een groot voorstander van 'praktisch leren'. Tijdens een studiebezoek aan de VS maakte hij kennis met academisch

onderwijs in een laboratorium voor toegepaste mechanica. In 1883 gaat de Belgische Staat in op zijn vraag voor aankoop van een terrein van 1 hectare voor de ontwikkeling van een gelijkaardig laboratorium, waar experimenten werden uitgevoerd rond hydraulica, weerstandsvermogen en stabiliteit.

Verschillende delen van het ooit omvangrijke gebouwencomplex Laboratorium Boulvin werden in de laatste decennia afgebroken. De directeurswoning is vandaag samen met de tuinmuur langs de Denderlaan en het gebouw met sheddaken (waar momenteel het Buurthuisje en Kunsthart gevestigd zijn) het laatste bouwkundig relict op de site. Door jarenlange leegstand bevindt het gebouw zich vandaag in een erbarmelijke bouwconstructieve en bouwfysische staat. Hiermee wordt rekening gehouden in dit advies.

Vanuit erfgoedopgavepunt is behoud en herbestemming van het gebouw positief, omwille van de historische en architecturale waarde die het heeft. Een toekomstgerichte bestemming is namelijk de beste garantie voor het duurzaam behoud van een gebouw met erfgoedwaarde. Wel worden volgende aandachtspunten en richtlijnen bezorgd, opdat een zinvol behoud van het gebouw gerealiseerd kan worden:

- **Behoud van de dragende structuren:** aangezien het gebouw reeds jarenlang leeg staat en niet wind- en waterdicht is, heeft het zwaar te lijden gehad en is er een grote bouwfysische en bouwconstructieve schade. De houten vloerroosteringen zijn dermate aangetast dat ze niet kunnen behouden blijven. Het metselwerk van de dragende muren bevindt zich wel nog in goede staat en kan behouden blijven. Om te weten of de dakconstructie (die vrij uitzonderlijk is) behouden kan blijven is bijkomend onderzoek ter plaatse nodig. Als blijkt dat delen van de dragende constructie in te slechte staat zijn, kan er vanuit erfgoedopgavepunt akkoord gegaan worden met de vervanging ervan door een nieuw en meer eenvoudig systeem.
- **Behoud van het volume:** als vrijstaand gebouw neemt het een prominente en beeldbepalende rol in het park in. Het behoud van het volume van de directeurswoning draagt bij tot een zinvol behoud vanuit erfgoedopgavepunt. Aanpassingen aan het volume zijn mogelijk, voor zover zij afgestemd zijn op het bestaande volume en door hun eigentijdse vormgeving een wisselwerking doen ontstaan die het geheel versterkt. Het ontwerp beantwoordt hieraan, ook wat de doorbreking in de tuinmuur in de Denderlaan betreft.
- **Behoud van het uitzicht:** de gevels met hun geleding, ritmering, materialisatie en buitenschrijnwerk en het dakvolume dat afgewerkt is met natuurleien hebben een architectuurhistorische waarde. Het behoud en herstel waar mogelijk van dit uitzicht is aangewezen. Vermoedelijk waren de gevels afgewerkt met een gladde kalkpleister. Geschikte kleurcodes voor het pand kunnen zijn:
gladde te schilderen pleister (alle vlakken en alle details zoals raamomlijstingen):
witte kleur te kiezen uit:
S 0502-Y
S 0502-Y50R
S 0804-Y50R
S 0502-R
S 1002-Y50R

S 1002-Y = RAL9010

S 1000-N

S 1002-B

De aanvraag voldoet hier aan. De gevels zullen afgewerkt worden met een witte gladde kalkpleister.

kroonlijst en dorpels verdiepingen (raamdorpels en doorlopende lekdorpels) worden steeds in dezelfde kleur als de pleister geschilderd

ramen

witte kleur te kiezen uit bovenstaande lijst (pleister) - kan verschillen van de tint van de pleister

inkomdeur of poort

zeer donkere kleur - meestal zogenaamd dennengroen: RAL 6009. De aanvraag voldoet hier aan.

Uit bovenstaande is het duidelijk dat de aanvraag de erfgoedtoets doorstaat.

Omwille van voormelde redenen kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

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_2024094164 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 de renovatie van de directeurswoning in het Wolterspark aan Stad Gent (O.N.:0207451227) gelegen te Denderlaan 4, 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:

Voorwaarden uit externe adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 30 augustus 2024 met kenmerk 072020-005OMG/DA/2024).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van INFRABEL (advies van 2 september 2024, met kenmerk 3516.2024.399.Gent) moeten strikt nageleefd worden.

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 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 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_09386 - OMV_2024094164 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de renovatie van de directeurswoning in het Wolterspark - zonder openbaar onderzoek - Denderlaan, 9000 Gent
- Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024094164

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_WOLTERSPARK_G_B_04.pdf	ybnLTuJdA5374tIVgyDd8w==
BA_WOLTERSPARK_G_B_01.pdf	hsJ16PkZmusvZEwcqwwJeQ==
BA_WOLTERSPARK_G_B_02.pdf	kU0YJPZtc3E8TfYHbtenag==
BA_WOLTERSPARK_G_B_03.pdf	RUX8qQfAS04jeYsndQu3JA==
BA_WOLTERSPARK_G_B_05.pdf	Ra/vgZvOYnySRy06RIFddA==
BA_WOLTERSPARK_G_N_01.pdf	O2IFIKfm4po3229cljtM8w==
BA_WOLTERSPARK_G_N_02.pdf	fIRw96QZjnnputEZrY+pYw==
BA_WOLTERSPARK_G_N_03.pdf	qanJ2NZOUea1+NNwVt5azA==
BA_WOLTERSPARK_G_N_04.pdf	gUxeEvgY0xWXIS7Lq1/k+g==
BA_WOLTERSPARK_G_N_05.pdf	/a8mm5SPJs1YafsmB9UMvg==
BA_WOLTERSPARK_I_B.pdf	oFg0B6/BFwFKqNGipOfRCA==
BA_WOLTERSPARK_I_N.pdf	8U0E7AJKWh79hDZf71MzZA==
BA_WOLTERSPARK_L.pdf	nCNF7c9FNTU8UT9mq6Weg==
BA_WOLTERSPARK_P_B_00.pdf	0kpwAkbf8+OZXnMN8j4Mgw==

BA_WOLTERSPARK_P_B_01.pdf	FAha1iggw3iK7dRcKJmB3Q==
BA_WOLTERSPARK_P_B_02.pdf	Kt6xg/+g2ATNP8PxnHnAPA==
BA_WOLTERSPARK_P_B_99.pdf	mNCEolbmo1yuBww9kpxglg==
BA_WOLTERSPARK_P_N_00.pdf	UFtxuae+Wo8pyx0LBXwunQ==
BA_WOLTERSPARK_P_N_01.pdf	+pbgjdA0jPIbE1H+x0BNjA==
BA_WOLTERSPARK_P_N_02.pdf	5jAYpTV4Ljv3JLKKF8QpzQ==
BA_WOLTERSPARK_P_N_99.pdf	mQ/b6Wc5o/ek0+htDcBPiw==
BA_WOLTERSPARK_S_B_AA.pdf	1W3OxlE4X8rdMr6fxgffGA==
BA_WOLTERSPARK_S_B_BB.pdf	VfdVXh3jhMQ20Igjty2Qvw==
BA_WOLTERSPARK_S_B_CC.pdf	3LYHX/N5rUer0Gz2z5xRyQ==
BA_WOLTERSPARK_S_N_AA.pdf	Ys27ALprw+DkqrHOk3vXmg==
BA_WOLTERSPARK_S_N_BB.pdf	V4JLyRIMZiePPOIN2NxlCQ==
BA_WOLTERSPARK_S_N_CC.pdf	NcPWtlyGw2qRmf49/yghpQ==
BA_WOLTERSPARK_T_B.pdf	WIRnklv/FS6SsxvxOVKXEQ==
BA_WOLTERSPARK_T_N.pdf	2jqoRs51gYS3HHR4Jx0BHQ==