



2024_CBS_09405 OMV_2024084951 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een meergezinswoning met een extra bouwlaag, het bouwen van een fietsenberging annex afvalberging, het slopen van 16 garageboxen en het inrichten van een nieuwe parkeerzone en het exploiteren van warmtepompen - met openbaar onderzoek - Spechtstraat, 9032 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

Betrokken: Tine Heyse

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?

AFA real estate BV met als contactadres Kortrijksesteenweg 600, 9000 Gent en De heer Sebastien Martens met als contactadres Kortrijksesteenweg 600, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024084951) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 13 juni 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het uitbreiden van een meergezinswoning met een extra bouwlaag, het bouwen van een fietsenberging annex afvalberging, het slopen van 16 garageboxen en het inrichten van een nieuwe parkeerzone en het exploiteren van warmtepompen
- Adres: Spechtstraat 2-36, 9032 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 30 sectie B nr. 461A5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 juli 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 26 september 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De te verbouwen meergezinswoning bevindt zich langs de Spechtstraat in de deelgemeente Wondelgem. De omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van rijwoningen en een speelpleintje op het openbaar domein.

Op het terrein staat een open bebouwing met drie geschakelde meergezinswoningen die 1 architecturaal geheel vormen. In elk van de 3 meergezinswoningen zijn 6 appartementen. Het betreft een gebouw met een plat dak (kroonlijsthoogte ca. 8,93m). De bouwdiepte in bestaande toestand bedraagt 12m. In de tuinzone staan 16 garageboxen tegen de achterste perceelsgrens. Het terrein achteraan is volledig verhard met asfalt (als toegang tot de garageboxen). De voortuin en zijtuinen zijn aangelegd met aanplantingen en betondallen als verharding voor de toegangspaden en de terrassen. Op het perceel zijn hoogstammige bomen aanwezig die allemaal zullen behouden blijven.

Met deze aanvraag worden alle verhardingen rondom het gebouw verwijderd en de garageboxen worden gesloopt. De bestaande meergezinswoning wordt opgetopt met een deels teruggetrokken 4^e bouwlaag met plat dak (kroonlijsthoogte 11,92m en nokhoogte 12,50m). In de optopping worden 4 appartementen (3 twee slaapkamerappartementen en 1 drie slaapkamerappartement). De overige verdiepingen worden intern heringericht.

Op de plaats van de afgebroken garageboxen wordt een parkeerhaven voorzien voor 12 wagens, aangevuld met 2 voorbehouden parkeerplaatsen. Ook wordt een fietsenstalling voorzien aansluitend met een nieuwe vuilnisberging (23,82m breed en 7,55m diep, kroonlijsthoogte 3,25m). De manoeuvreerruimte aan de parkings wordt verhard met waterdoorlatende klinkers op waterdoorlatende fundering. De fietsstrook over de manoeuvreerruimte naar de fietsenstalling wordt met markeringsstenen aangeduid. De parkings worden deels afgewerkt met waterdoorlatende klinkers en deels met verhard gras op waterdoorlatende funderingen.

De private tuinen worden afgeboord met draadafsluiting met hagen van 100cm hoog. Daar waar de bezoekersfietsenstallingen aan de private tuinen grenzen is de haag 200cm hoog.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Buitenunits warmtepomp lucht/wter: toestellen type aroTHERM pure VWL 45/7.2 AS 230V S3. Totaal geïnstalleerd elektrisch vermogen (in kW): 2,3 kW x 22 stuks = 50,6 kW. Nominaal koelmiddelinhoud: 1 kg/st x 22 stuks = 22 kg. aard van het koelmiddel van elk toestel: R32 gezamenlijke CO2-equivalent: 0,68ton/st x 22 stuks = 14,96 ton klasse 3 Nieuw	50,6 kW

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 22/11/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een appartementsgebouw met winkelcentrum en 16 garages. (1969 WO 107)

* Op 19/02/1971 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een appartementsgebouw met 16 autobergplaatsen (hernieuwde bouwaanvraag). (1971 WO 4)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 31 juli 2024 onder ref. 072115-002/LT/2024:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- *De nieuwe vloer tussen het bestaand gedeelte en de nieuwe optopping moet minstens REI 60 hebben.*
- *De structurele elementen moeten R 60 hebben.*

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 18 juli 2024 onder ref. 5000073370:

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

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit

De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben (1 jaar op voorhand). Per appartement kan er maximaal het standaardvermogen van 17,3 kVA worden aangevraagd.

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

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

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

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen. Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelingsvergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenstoelatingen, ... te verkrijgen.

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen. Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 5000073370. Samen zullen we uw project verder bespreken.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

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.

Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017). De locatie is volgens dit RUP gelegen in

stedelijk woongebied.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften, met uitzondering van volgend punt:
- Dakvorm: In de voorschriften van RUP Stedelijk Wonen is bepaald dat 3 bouwlagen met een hellend dak (45°) mogelijk is. In voorliggend ontwerp wordt zowel aan voor- als achterzijde ook een paar dakuitbouwen voorzien met plat dak. Dit betreft een beperkte afwijking.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

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 Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het 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

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande meergezinswoning verbouwd met werken aan de afwatering en uitgebreid met een bijkomende teruggetrokken bouwlaag (en 3 bijkomende woonentiteiten). Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 635,2m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 63500l. Er worden hemelwaterputten voorzien met een totale inhoud van 64 000l waardoor aan de hemelwaterverordening wordt voldaan. Er worden 22 woonunits aangesloten op de hemelwaterputten, waardoor hergebruik voldoende wordt gegarandeerd.

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

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwaterende oppervlakte met 30m² verminderd worden per aangesloten woonentiteit. Er worden 22 woonunits aangesloten op de hemelwaterputten, waardoor de afwaterende oppervlakte gelijk is aan 0 en er dus geen infiltratievoorziening moet geplaatst worden.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen 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 20km 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 valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16 juli 2024 tot en met 14 augustus 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

- Impact sloop garageboxen op aanpalend perceel: De linkerzijde van de woning grenst aan een groenzone, waardoor het verwijderen van de garages een grotere impact heeft dan aangegeven. De bezwaarschrijver kan enkel akkoord gaan met een fietsenstalling langs hun perceelgrens als de bestaande scheidingsmuur behouden blijft voor privacy.

=> *Bespreking*: Discussies inzake de omheining op de zijdelingse perceelsgrenzen betreft een burgerrechtelijke materie en is niet van stedenbouwkundige aard. Voor meer informatie inzake burenbemiddeling kan men zich wenden tot de Dienst Lokale Preventie en Veiligheid (via mail: Burenbemiddeling@stad.gent of telefonisch: 09 266 82 17)

- Groendak: Het groendak op de garages zorgt voor rust en privacy. De bezwaarschrijver betreurt dat dit groenelement niet voorzien is op de nieuwe fietsenstalling.
 - => *Bespreking*: Het plaatsen van een groendak is niet verplicht als een bijgebouw wordt aangesloten op een hemelwaterput met hergebruik conform de gewestelijke hemelwaterverordening.
- Optopping (Extra Bouwlaag): De vierde bouwlaag past niet in de bestaande omgeving, waar geen enkel gebouw vier volwaardige bouwlagen met plat dak heeft. Dit zal nefast zijn voor de inijk in de omliggende tuinen en lawaai van warmtepompen. De extra verdieping aan de zuidkant zal schaduw werpen op hun dak, wat de efficiëntie van toekomstige zonnepanelen vermindert en de plantengroei in de omliggende tuinen negatief beïnvloedt.
 - => *Bespreking*: In de Gentse Groeistad wordt gestreefd naar een betere benutting van de bestaande (bebouwde) ruimte door hoger bouwen toe te staan. Hoger bouwen betekent immers ruimtewinst: door het opeenstapelen van lagen nemen we immers minder oppervlak in beslag. Uitgaande van deze visie en met oog op het realiseren van kwalitatieve woonentiteiten, wordt in het gewone weefsel van de Gentse Groeistad (waarin het pand waarop de aanvraag betrekking heeft gelegen is) uitgegaan van een basisschaal van 3 volwaardige bouwlagen, met een maximum van 4 bouwlagen en een dakvorm (afhankelijk van de context). Na de werken heeft het pand een gabarit van drie bouwlagen en een teruggetrokken 4^e bouwlaag met plat dak. Dit is een 'Gentse maat', en komt voor in de directe omgeving van de aanvraag. Bovendien is dit conform de bepaalde bouwhoogte in de algemene voorschriften van het geldend RUP. Bijgevolg kan de bouwhoogte worden aanvaard.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Met deze aanvraag wordt een bestaande meergezinswoning intern verbouwd en uitgebreid met een teruggetrokken 4^e bouwlaag. Daarnaast wordt de omgevingsaanleg aangepast.

Omgevingsaanleg

De aanvraag resulteert in een mindere terreinbezetting en meer groen op het perceel, wat positief is.

Het is positief dat een afzonderlijke, voldoende ruime fietsenstalling wordt voorzien, waarbij tevens is nagedacht over een conflictvrije toegang. De parkeerplaatsen zijn voorzien in strikt noodzakelijke waterdoorlatende verharding, wat eveneens positief wordt onthaald.

Bouwvolume

Op 19/09/2019 werd door het college van burgemeester en schepenen het beleidskader 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' goedgekeurd. De nota bevat concrete handvaten over hoe de stad Gent omgaat met het begrip 'ruimtelijk rendement' binnen zijn toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. Als hier op een goede manier met omgegaan wordt, biedt dit immers opportuniteiten voor de implementatie van de principes uit Ruimte voor Gent (de nieuwe ruimtelijke structuurvisie op de stad).

In de Gentse Groeistad wordt gestreefd naar een betere benutting van de bestaande (bebouwde) ruimte door hoger bouwen toe te staan. Hoger bouwen betekent immers ruimtewinst: door het opeenstapelen van lagen nemen we immers minder oppervlak in beslag.

Uitgaande van deze visie en met oog op het realiseren van kwalitatieve, ruime en gezinsvriendelijke woonentiteiten, wordt in het gewone weefsel van de Gentse Groeistad (waarin het pand waarop de aanvraag betrekking heeft gelegen is) uitgegaan van een basisschaal van 3 volwaardige bouwlagen, met een maximum van 4 bouwlagen en een dakvorm (afhankelijk van de context). Na de werken heeft het pand een gabarit van drie bouwlagen en een deels teruggetrokken 4^e bouwlaag met plat dak. Het voorgestelde gabarit is aanvaardbaar, gelet op volgende argumenten:

- Er is een duidelijke leesbare kroonlijst, op een hoogte van 3 bouwlagen wat conform de voorschriften van het RUP is. De plaatselijke dakuitbouwen komen lager uit dan de nokhoogte en hebben beperkte breedtes, waardoor het ondergeschikt is aan een volwaardige 4^e bouwlaag.
- De bouwdiepte (max. 11,45m) op de verdieping en de afstand van het gebouw tot de perceelsgrenzen vallen binnen de gangbare normen.
- De sloop van de parkeergarages op het terrein heeft een ontpitting van de site tot gevolg, wat positief is.
- Het gebouw heeft een ligging langsheen een brede straat, waaronder een speelplein op openbaar domein, waardoor dergelijk bouwvolume te verantwoorden is.

De combinatie van de bouwdiepte en de afstand tot de perceelsgrenzen heeft tot gevolg dat de ruimtelijke impact van het project aanvaardbaar is en geen bovenmaatse hinder veroorzaakt voor de aanpalenden op vlak van privacy en schaduwwerking.

De woonentiteiten zijn conform het algemeen bouwreglement, wat ook betekent dat deze voldoende woonkwaliteit bevatten.

Het voorgestelde materiaalgebruik wordt gunstig geadviseerd.

Mobiliteit

Aantal fiets -en autoparkeerplaatsen bij het project volgens de stedelijke parkeerrichtlijnen:

De beoordeling van het parkeerluik van de aanvraag gebeurt aan de hand van de stedelijke parkeerrichtlijnen. Deze richtlijnen werden opgesteld om de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk gebied te bewaren door onnodig autogebruik te vermijden, fietsgebruik te stimuleren, en parkeeroverlast op openbaar domein te vermijden.

De fiets- en autoparkeereis wordt volgens deze parkeerrichtlijnen aan de hand van drie objectieve criteria berekend:

- Type functie: wonen
- Ligging: witte zone
- Grootte: 22 appartementen (20 appartementen met 2 slaapkamers en 2 met 3 slaapkamers).

Rekening houdend met de parkeerrichtlijnen zijn er minimum 68 fietsparkeerplaatsen voor bewoners vereist en 2 voor de bezoekers. Daarnaast zijn er ook minimaal 18 en maximaal 44 autoparkeerplaatsen voor bewoners vereist. Voor bezoekers hoeven er volgens de parkeerrichtlijnen geen autoparkeerplaatsen voorzien te worden in de witte zone.

Fietsparkeren

Het fietsparkeerluik is zeer kwalitatief uitgewerkt, aangezien:

- de bouwheer 78 fietsparkeerplaatsen voor bewoners voorziet in een goed bereikbare, overdekte, en afsluitbare fietsenberging. Dit zijn er 10 meer dan strikt noodzakelijk;
- de bestaande appartementen in de bestaande situatie niet over fietsparkeerplaatsen beschikken;
- De bouwheer bij elke inkom telkens 4 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers voorziet (of telkens 2 voor buitenmaatste fietsen). Ook dit is meer dan strikt noodzakelijk.
- Alle afmetingen van de fietsparkeerplaatsen (ruimschoots) voldoen aan de stedelijke ontwerprichtlijnen en zeer veel gebruikscomfort garanderen.

Autoparkeren

De bouwheer voorziet 14 autoparkeerplaatsen. Strikt genomen zijn er dus 4 parkeerplaatsen te kort. Het voorstel is echter om meerdere redenen aanvaardbaar:

- Het tekort aan autoparkeerplaatsen wordt gecompenseerd door een zeer kwalitatief uitgewerkt fietsparkeerluik;
- De projectsite uitstekend bereikbaar is met duurzame vervoersmodi. Dagelijkse voorzieningen bevinden zich op fiets- en wandelafstand, er is op 100 m van de site een tramhalte, er zijn in een straal van 1 km minstens 10 autodeelwagens beschikbaar,...
- de 14 autoparkeerplaatsen worden i.t.t. de bestaande situatie uitgevoerd als open parkeerplaatsen, waardoor het bedoelde gebruik gegarandeerd is en de parkeerplaatsen geen andere functie kunnen krijgen (zoals vaak het geval is met garageboxen). Open staanplaatsen bieden bovendien meer flexibiliteit en een efficiënter gebruik dan gesloten plaatsen.

Circulatie op en naar de site:

Wat de circulatie op en naar de site betreft volstaat het om in positieve zin op te merken dat

- het aantal in- en uitritten voor wagens wordt verminderd van 2 tot 1. Hierdoor wordt het aantal potentiële conflictpunten met het verkeer op het openbaar domein dus beperkt tot het minimum.
- de verkeersstromen op de site goed gescheiden zijn, wat de verkeersveiligheid ten goede komt.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Dit wordt als opmerking opgenomen.

Hieruit volgt dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

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_2024084951_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 uitbreiden van een meergezinswoning met een extra bouwlaag, het bouwen van een fietsenberging annex afvalberging, het slopen van 16 garageboxen en het inrichten van een nieuwe parkeerzone en het exploiteren van warmtepompen aan AFA real estate bv (O.N.:1002947732) en de heer Sebastien Martens gelegen te Spechtstraat 2-36, 9032 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.

De rubriek voor de inrichting/activiteit Optopping Spechtstraat met inrichtingsnummer 20240602-0003 beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Buitenunits warmtepomp lucht/wter: toestellen type	50,6 kW

	aroTHERM pure VWL 45/7.2 AS 230V S3. Totaal geïnstalleerd elektrisch vermogen (in kW): 2,3 kW x 22 stuks = 50,6 kW. Nominaal koelmiddelinhoud: 1 kg/st x 22 stuks = 22 kg. aard van het koelmiddel van elk toestel: R32 gezamenlijke CO2-equivalent: 0,68ton/st x 22 stuks = 14,96 ton	
	Nieuw	

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 31 juli 2024 met kenmerk 072115-002/LT/2024).

Riolering

De voorwaarden voor de riolering gelden per meergezinswoning.

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

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/richtlijnegeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60cm. 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, voor elke meergezinswoning, blijvend voorzien worden in een voldoende grote septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein

Oprit fietsenparking:

In de Kanariestraat zal één oprit met een breedte van maximum 2 meter op het openbaar domein worden toegestaan.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein aan te passen.

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

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

Oprit parking:

In de Blauwstraat zal één oprit met een breedte van maximum 4 meter (de bestaande oprit) op het openbaar domein worden toegestaan.

In overeenstemming met het bomenplan dient de verhardingen maximaal afgeschermd te worden van het zonlicht. In functie hiervan dient 1 hoogstammige boom per 5 parkeerplaatsen in de

verharding geplaatst te worden. De plantvakken dient dezelfde afmetingen te hebben als een parkeerplaats. Het plan is in die zin aan te passen.

Sloop:

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

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).

Huisnummering:

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

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 gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_09405 - OMV_2024084951 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een meergezinswoning met een extra bouwlaag, het bouwen van een fietsenberging annex afvalberging, het slopen van 16 garageboxen en het inrichten van een nieuwe parkeerzone en het exploiteren van warmtepompen - met openbaar onderzoek - Spechtstraat, 9032 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024084951

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_2402 Optopping Spechtstraat-0_L_N_01_legende .pdf	56eVC6cS5hgmOxT2BUQeVg==
BA_2402 Optopping Spechtstraat-0_I_B_01_inplantingsplan .pdf	JoVqBssgjLMsQQlcg2qGSQ==
BA_2402 Optopping Spechtstraat-0_I_N_01_inplantingsplan .pdf	W0WzQb0jFrR2z7v53Qn+AA==
BA_2402 Optopping Spechtstraat-0_L_B_01_legende .pdf	FAd4t/Nh6am31E4J+YDIWw==
BA_2402 Optopping Spechtstraat-0_T_B_01_terreinprofiel .pdf	h6nHUrH5ZPIQ9cdt7nprkQ==
BA_2402 Optopping Spechtstraat-0_T_N_01_terreinprofiel .pdf	8GezcdWQH0zpcT0CM0QJfw==
BA_2402 Optopping Spechtstraat-bouwdeel 1_G_B_01_achtergevel .pdf	owYytJ26/oJgH/FXZlqn1g==
BA_2402 Optopping Spechtstraat-bouwdeel 1_G_B_02_voorgevel .pdf	LP193qnFsl+EgjJnUZlYlw==
BA_2402 Optopping Spechtstraat-bouwdeel 1_G_B_03_zijgevel links .pdf	w4sPISdxZNqZNpuOFSUnyw==
BA_2402 Optopping Spechtstraat-bouwdeel 1_G_B_03_zijgevel rechts .pdf	Brh6tar4w6LFS06+U0012A==
BA_2402 Optopping Spechtstraat-bouwdeel 1_G_N_01_voorgevel .pdf	eZgab5yo/uCO4MCtH3l66Q==
BA_2402 Optopping Spechtstraat-bouwdeel 1_G_N_02_achtergevel .pdf	J4nxuYL1YnyKrZNg+fc2Gg==
BA_2402 Optopping Spechtstraat-bouwdeel 1_G_N_03_zijgevel links .pdf	/AzXq2jevgyCjvBk8Pwblg==
BA_2402 Optopping Spechtstraat-bouwdeel 1_G_N_04_zijgevel rechts .pdf	aSlguYRfATsi9A1dx1OE3A==

BA_2402 Optopping Spechtstraat-bouwdeel 1_P_B_01_plan funderingen-rioleringen .pdf	jAJpkUIYFm3KM3qMgGajnQ==
BA_2402 Optopping Spechtstraat-bouwdeel 1_P_B_02_plan gelijkvloers .pdf	u5IDEel5FJRMfkrQWHPxA==
BA_2402 Optopping Spechtstraat-bouwdeel 1_P_B_03_plan verdieping 1 .pdf	YP1qtpVjH2kan/5AwsTJSA==
BA_2402 Optopping Spechtstraat-bouwdeel 1_P_B_04_plan verdieping 2 .pdf	Jl0AuuFYxZqEhLSmKmBo1g==
BA_2402 Optopping Spechtstraat-bouwdeel 1_P_B_05_plan daken .pdf	nfd7Zy3xc9OnFocOykMEaw==
BA_2402 Optopping Spechtstraat-bouwdeel 1_P_N_01_plan funderingen-rioleringen .pdf	D3O+4ZhYY4QAIXLHuRc7OQ==
BA_2402 Optopping Spechtstraat-bouwdeel 1_P_N_02_plan gelijkvloers .pdf	jq26TzWcvoMuideHTi0lw==
BA_2402 Optopping Spechtstraat-bouwdeel 1_P_N_03_plan verdieping 1 .pdf	Rx1dnw2IYwmR+uOIN5YsvQ==
BA_2402 Optopping Spechtstraat-bouwdeel 1_P_N_04_plan verdieping 2 .pdf	F/roxEQdMJmYCVG11Biv8A==
BA_2402 Optopping Spechtstraat-bouwdeel 1_P_N_05_plan verdieping 3 .pdf	iWcoCT7S24P5kBo0xfAuLg==
BA_2402 Optopping Spechtstraat-bouwdeel 1_P_N_06_plan daken .pdf	HojOQ/++s/APSpMO1LYKmQ==
BA_2402 Optopping Spechtstraat-bouwdeel 1_S_B_01_doorsnede AA .pdf	yxkRSBM6lgZOTIJ7smeP1A==
BA_2402 Optopping Spechtstraat-bouwdeel 1_S_N_01_doorsnede AA .pdf	5msLWonyrxXaUnlPzHtMWg==
BA_2402 Optopping Spechtstraat-bouwdeel 1_S_N_02_doorsnede BB .pdf	ejGdeFVNt0GZ5pA6eGxNsw==
BA_2402 Optopping Spechtstraat-bouwdeel 1_S_N_03_doorsnede CC .pdf	wQMwZpP3eMyOgpm/51l8mg==
BA_2402 Optopping Spechtstraat-bouwdeel 1_S_N_04_doorsnede DD .pdf	yQ2Lq9vlpjTqxWL26QXbqA==

BA_2402 Optopping Spechtstraat- bouwdeel 1_S_N_05_doorsnede EE .pdf	YqqK6Nno6atda/PHSgUqXw==
BA_2402 Optopping Spechtstraat- bouwdeel 2_G_N_01_voorgevel .pdf	p1pdsqteG3R+viQ+mYuCAg==
BA_2402 Optopping Spechtstraat- bouwdeel 2_G_N_02_achtergevel .pdf	khr0NGjPHdSmLsToovxk+g==
BA_2402 Optopping Spechtstraat- bouwdeel 2_G_N_03_zijgevel links .pdf	2ttD6J9+0tRn/l+Envpe/g==
BA_2402 Optopping Spechtstraat- bouwdeel 2_G_N_04_zijgevel rechts .pdf	OdB4P27j3PBzrid7fjZw2g==
BA_2402 Optopping Spechtstraat- bouwdeel 2_P_N_01_grondplan .pdf	XNCYpc36zCWtjGnAcuMmPA==
BA_2402 Optopping Spechtstraat- bouwdeel 2_P_N_02_funderings- en rioleringsplan .pdf	rahaDwoc039HgNxMcLYL1A==
BA_2402 Optopping Spechtstraat- bouwdeel 2_P_N_03_dakenplan .pdf	6XGB0ogH6OEFqeF7g7sdZA==
BA_2402 Optopping Spechtstraat- bouwdeel 2_S_N_01_doorsnede AA .pdf	giP++yliB7i4KCvUJVjCpA==