



2024_CBS_09608 OMV_2024074369 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning met praktijkruimten en het verbouwen van het achterliggend achterhuis - met openbaar onderzoek - Muinkkaai, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 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 Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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?

MONDZORG ZUID Comm.V met als contactadres Franklin Rooseveltlaan 102, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024074369) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 4 juni 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning met praktijkruimten en het verbouwen van het achterliggend achterhuis
- Adres: Muinkkaai 15, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2560X7

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 27 september 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, bevindt zich langsheen de Muinkkaai in het centrum van de stad vlakbij Gent-Zuid. De betreffende straatzijde wordt gekenmerkt door ruime burgerwoningen van 3 bouwlagen met een hellend dak. Aan de overzijde van de straat is de Schelde gelegen. Op voorliggend perceel bevindt zich een eengezinswoning in gesloten verband bestaande uit 3 bouwlagen en een zadeldak. Achteraan op het perceel bevindt zich een bestaande loods met een oppervlakte van 91,70m².

Het perceel heeft een totale kadastrale oppervlakte van 197m².

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

het verbouwen van een eengezinswoning met praktijkruimten en het verbouwen van het achterliggend achterhuis

Sloop en nieuwbouw eengezinswoning aan de straatzijde

De aanvraag omvat het bouwen van een nieuwe eengezinswoning in gesloten verband na het slopen van de bestaande woning. De nieuwe woning wordt voorzien ter hoogte van de rooilijn. De woning telt ter hoogte van de voorgevel 3,5 bouwlagen en een teruggetrokken 4^{de} bouwlaag. Ter hoogte van de achtergevel telt de woning 4 volwaardige bouwlagen. De woning wordt afgewerkt met een plat dak. Hierbij bedraagt de kroonlijsthoogte ter hoogte van de voorgevel 12,25m gemeten vanaf het trottoirpeil. De kroonlijsthoogte van de teruggetrokken bouwlaag en tevens de kroonlijsthoogte ter hoogte van de achtergevel bedraagt 14,35m. Hierbij wordt ter hoogte van de voorgevel aangesloten op de kroonlijsthoogte van het rechter aanpalende pand. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 12,00m. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt 11,21m. De gevels worden afgewerkt in een betonstructuur gecombineerd met aluminium buitenschrijnwerk in een wit/beige tint.

Indeling

De woning wordt op het gelijkvloers ingericht met een inkom/ontvangstruimte met apart toilet en doorgang naar de nevenfunctie in het achterliggende bijgebouw. Verder omvat het gelijkvloers een ruimte die ingericht wordt als berging / keuken / eetplaats en die zowel voor de woonfunctie als de nevenfunctie zal gebruikt worden. Aan deze ruimte wordt een 2^{de} apart toilet gekoppeld. Op de eerste verdieping wordt aan de voorzijde een leefruimte / eetplaats voorzien, centraal de trappenhal met apart toilet en achteraan een slaapkamer met douchecel. Op de 2^{de} verdieping wordt aan de voorzijde een keuken ingericht, centraal de trappenhal en aan de achterzijde een slaapkamer met douchecel. Op de 3^{de} verdieping wordt aan de voorzijde een inpandig terras voorzien, centraal de trappenhal en achteraan een leefruimte.

Terrassen

Op de eerste verdieping wordt het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw gedeeltelijk ingericht

met een terras (ca. 2,30m²) en voor het overige gedeelte aangelegd als groendak. Ook ter hoogte van de tweede verdieping wordt achteraan, binnen het voorziene bouwvolume een beperkte terras (ca. 1,80m²) voorzien. Op de 3^{de} verdieping wordt aan de straatzijde, binnen het voorziene bouwvolume, een inpandig terras voorzien met een oppervlakte van ca. 13,53m².

Verbouwen achterliggende loods

De achterliggende loods zal worden ingericht als tandartspraktijk (vrij beroep). De tandartsenpraktijk wordt voorzien als nevenfunctie bij de eengezinswoning. Hierbij zal deze bestaande loods een nieuwe dakafwerking krijgen, geïsoleerd worden langs de binnenzijde en intern voorzien worden van enkele voorzetwanden. Er gebeuren geen volume-uitbreidingen aan dit bestaande bijgebouw. De nieuwe dakafwerking wordt voorzien in geïsoleerde panelen met golfplaat afwerkingsplaten.

Hoofdfunctie – nevenfunctie

De tandartsenpraktijk zal een totale oppervlakte van 86,40m² bedragen. De woonfunctie (exclusief gemeenschappelijke delen) een oppervlakte van 93,08m². De gemeenschappelijke delen op het gelijkvloers (inkom, gang, toilet) hebben een totale oppervlakte van 41,84m².

Ophoging scheidingsmuren

Het nieuw te bouwen pand brengt wijzigingen mee aan de scheidingsmuren. Ter hoogte van de rechter aanpalende wordt de scheidingsmuur vanaf een bouwdiepte van ca. 8m, over een diepte ca. 2,05m, opgehoogd met maximaal 2,06m met de grootste ophoging ter hoogte van de achtergevel. Voor de volgende 1,16m wordt de scheidingsmuur opgehoogd met ca. 4,32m. Vanaf een bouwdiepte van 11,21m wordt de scheidingsmuur over een diepte van 0,79m verlaagd met ca. 5,71m en voor de volgende 1,90m verlaagd met ca. 7,86m. Ter hoogte van de linker aanpalende wordt de scheidingsmuur tot een bouwdiepte van 10,05m opgehoogd met maximaal ca. 3,00m; voor de volgende 1,16m opgehoogd met 12,12m en voor de volgende 0,79m opgehoogd met 2,09m.

De onbebouwde ruimte op het perceel (32,80 m²) wordt ingericht met een toegangspad (7,20m²) die vanaf de achtergevel van de woning toegang voorziet naar het achterliggende bijgebouw. Het overige gedeelte van de onbebouwde ruimte wordt voorzien als groene tuinzone.

Er wordt een gescheiden riolering voorzien tot aan de rooilijn. Er wordt een hemelwaterput voorzien met een capaciteit van 7.500 liter. Deze hemelwaterput zal een combinatieput betreffen die zowel instaat voor de opslag als infiltratie van het regenwater. Hierbij wordt 7.500 liter opslagcapaciteit voorzien en 2.500 liter infiltratiecapaciteit. De infiltratieoppervlakte bedraagt 4,16m². Het totale volume van de put bedraagt 10.000 liter. Rondom deze combinatieput wordt een 'booster' zone aangelegd met geo-textiel en argex korrels. Die ruimte biedt voor extra infiltratie. Volgens de nota 'berekening dimensionering infiltratie' die toegevoegd wordt aan de aanvraag bedraagt de totale infiltratieoppervlakte van het systeem (put + boosterzone rondom) 13,81m². Het buffervolume bedraagt 4.950 liter. Er wordt ook een septische put voorzien met een capaciteit van 1.500 liter.

Deze aanvraag is een herneming van een recent geweigerde omgevingsvergunning (zie historiek), waarbij enkele wijzigingen werden doorgevoerd. In de geweigerde aanvraag werd geoordeeld dat de aanvraag strijdig was met enkele bepalingen van het Algemeen

Bouwreglement (artikel 2.7, 3.6, 4.18) is . Bovendien bevatte de aanvraag onduidelijkheden inzake het hemelwaterverhaal. Deze tegenstrijdigheden en onduidelijkheden worden in voorliggende aanvraag weggewerkt.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 04/04/2024 werd een weigering afgeleverd voor het slopen en herbouwen van een eengezinswoning en het verbouwen van het achterliggend gebouw (OMV_2023132206).

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 07/05/1979 werd een vergunning afgeleverd voor veranderingswerken aan woning, verbouwen van gelijkvloers tot 2 garages, kelder te dichten en trapzaal verplaatsen. (KW M-2-79)

* Op 11/01/1982 werd een vergunning afgeleverd voor het afkappen en bezetten van de voorgevel met rustieke plaketten in overeenstemming met aanpalende gevel. (1981/1382)

* Op 02/03/1993 werd een weigering afgeleverd voor de verbouwing van een achterbouw tot 9 studio's. (1992/705)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Geen advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 27 augustus 2024:

De Vlaamse Waterweg nv kan door omstandigheden geen advies op maat uitbrengen voor uw adviesvraag. De aanvraag dient verenigbaar te zijn met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'. Voor aspecten die interferentie hebben met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg verwijzen we naar onze website en meer specifiek naar <https://www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen>. Mvg, Leen Goethals, hoofd team Omgeving Leen.goethals@vlaamsewaterweg.be of 0475/69.26.60

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 23 juli 2024 onder ref. 072064-002/PJ/2024. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

Samenvatting:

*De brandweer heeft geen bezwaar tegen de afbraak en wederopbouw van het hoofdgebouw en de verbouwing van het achterliggend achterhuis, **mits:***

- (Autonome) rookmelders te voorzien op iedere bouwlaag van de woning en in de praktijk.
- Een snelblusser (water/schuim – 6 liter) te voorzien in de ontvangstruimte en de praktijk.
- Veiligheidsverlichting en pictogrammen te voorzien langs het evacuatietraject van de praktijk tot de voordeur.

Bijzondere aandachtspunten:

Het hoofdgebouw (eengezinswoning) strekt zich uit over 4 bovengrondse bouwlagen. Dit gebouw kan op een later moment niet zomaar een bestemmingswijziging krijgen naar bvb een

kantoorfunctie of uitbreiding van de praktijk, gezien het KB van 7/7/1994 compartimenten van meer dan 3 bouwlagen verbiedt. Eengezinswoningen zijn uitgesloten van dit KB. Het verhuren van de woning aan derden wordt niet toegelaten.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als zone B voor woningen en tuinen.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen. **De aanvraag is niet in overeenstemming met volgende stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg:**

1/ Artikel 3.3.5: Bouwhoogte

De referentiebouwhoogte voor voorliggende site bedraagt 10m. De kroonlijst van nieuwe gebouwen moet gevat worden binnen een marge waarvan de grenzen zich tien procent hoger of lager dan de aangeduide referentiehoogte bevinden.

Toetsing: niet conform: Voorliggende aanvraag voorziet ter hoogte van de voorgevel een kroonlijsthoogte van 12,25m gemeten vanaf het trottoirpeil. De kroonlijsthoogte van de teruggetrokken bouwlaag en tevens de kroonlijsthoogte ter hoogte van de achtergevel bedraagt 14,35m.

Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar.

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkingmogelijkheden bieden te

stroomlijnen met de principes van [Ruimte voor Gent](#) (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota [Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent](#) opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent. De toetsing met de goede ruimtelijke ordening en het beleidskader Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent kan teruggevonden worden onder de rubriek 'Omgevingstoets'.

Binnen een stadsregionaal knooppunt kan een stedelijke schaal worden toegepast.

De aangevraagde ophoging tot 4 bouwlagen valt onder deze toepassing en is ook ruimtelijk verantwoord in zijn omgeving, daarom wordt deze bouwhoogte positief beoordeeld.

2/ Artikel 3.3.6: dakvorm

Conform Het BPA moet elk hoofdgebouw en elk ander gebouw met meer dan één bouwlaag bedekt worden met hellende daken. De nok wordt evenwijdig met de voorgevel geplaatst. De dakhelling van deze gebouwen moet gevat worden binnen een hoek tussen 35 en 55 graden met het horizontale (gevel)vlak. De aanzet van het dakvlak valt gelijk met de kroonlijst.

Alle hellende daken worden voorzien met dakbedekking uit duurzame materialen zoals dakpannen, kunst- en natuurleien, zink en koper. Het gebruik van golfplaten en bitumenmaterialen als dakbedekking is niet toegestaan.

Toetsing: **niet conform:** voorliggende aanvraag realiseert de afwerking van het hoofdvolume met een plat dak. De dakafwerking van het hellend dak van het bijgebouw wordt voorzien in golfplaten.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Dakvorm hoofdgebouw:

De afwijkingen binnen huidige aanvraag hebben betrekking op de dakvorm. Deze afwijking op het BPA inzake de dakvorm waarbij het hoofdvolume wordt afgewerkt met een plat dak is aanvaardbaar. Het voorzien van een plat dak beantwoordt aan een meer hedendaagse architectuur. Vanuit ruimtelijk oogpunt is er geen bezwaar tegen het voorzien van een plat dak. De impact op de aanpalers en de omgeving is beperkt. De afwijking heeft geen negatieve impact op de samenhang van de omgeving.

Materiaalgebruik dakbedekking bijgebouw:

De voorziene afwerking van het hellend dak van het bijgebouw met golfplaten is aanvaardbaar. Het dak van het bijgebouw wordt voorzien van geïsoleerde panelen met golfplaat afwerkingsplaten. Hierbij wordt geoordeeld dat het dak op een duurzame wijze wordt geïsoleerd en afgewerkt. Bovendien leent het bijgebouw, door zijn industrieel karakter, zich tot de afwerking met golfplaten. De afwijking heeft geen negatieve impact op de samenhang van de omgeving.

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.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

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 het afstroomgebied van de Nederschelde in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afd. Regio West. De werken vinden plaats op ca. 12m van deze 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.

Voorliggende aanvraag omvat de sloop en herbouw van een eengezinswoning alsook de verbouwing van een bijgebouw.

GESCHEIDEN STELSEL

Het project voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater.

VERHARDING

Om van het hoofdgebouw naar het achterliggende bijgebouw te gaan wordt een verhard pad tussen beide constructie aangelegd worden met waterdoorlatende klinkers. De oppervlakte van de verharding blijft beperkt (7,20m²). De totale onbebouwde buitenruimte bedraagt 32,80m². Dit pad zal afwateren in de naastliggende groene zones. Het overige gedeelte van de onbebouwde ruimte wordt voorzien als groene tuinzone.

HEMELWATERPUT

Met voorliggende aanvraag wordt een nieuwe eengezinswoning opgericht. Aan het bestaande bijgebouw gebeuren verbouwingen met werken aan de afwatering. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. Zowel het bovenste platte dak van de nieuwe eengezinswoning alsook het nieuwe zadeldak van het bestaande bijgebouw worden binnen voorliggende aanvraag aangesloten op een hemelwaterput. De totale aangesloten horizontale dakoppervlakte, zijnde de dakoppervlakten die niet aangelegd worden als groendak, bedraagt 103,38 m² (8,30m² hoofdgebouw en 95,08m² bijgebouw). Voor de delen van het dakoppervlak die voorzien zijn van een groendak (49,40m² (43,80m² hoofdgebouw en 5,60m² bijgebouw)), is de aansluiting op een hemelwaterput niet verplicht.

Voorliggend project heeft betrekking op een eengezinswoning met een vrijstaand bijgebouw. Beide functies (woonfunctie en nevenfunctie) voorzien in hergebruik.

Indien we het project louter beschouwen als een eengezinswoning bedraagt het minimale volume van een hemelwaterput volgens de verordening 7.500 liter (in rekening te brengen dakoppervlakte is groter dan 80m² maar kleiner dan 120m²). Voor een vrijstaand bijgebouw wordt echter een andere berekeningsmethode gehanteerd. Voor het bijgebouw bedraagt het volume van de hemelwaterput minimaal 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte. Dit brengt het minimaal gevraagde volume van de hemelwaterput op 9.508 liter.

De aanvraag voorziet in een hemelwaterput met een capaciteit van 7.500 liter. De aanvraag voorziet in hergebruik van het hemelwater in het hoofdgebouw voor toiletspoeling (3 toiletten), buitenkraantjes, wasmachine en poetswater. Het algemeen nuttig hergebruik (ANG) wordt berekend op 6.353 liter / maand (zie berekening hieronder).

eengezinswoning met 2 slaapkamers: $(17+15+4+5) \times 4 \times 30 = 4.920$ liter / maand

praktijkruimte (5 vaste medewerkers): $(17+5) \times 5/3 \times 20 = 733$ liter / maand

praktijkruimte geschat verbruik bezoekers (op basis nota architect): 700 liter / maand

Gelet op de beperkte perceelsbreedte (> 5 meter) en gelet op het aangetoonde nuttige hergebruik van 6.353 liter/maand kan akkoord gegaan worden met een hemelwaterput van 7.500 liter.

INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is groter dan 120 m² waardoor er verplicht een infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De aanvraag voorziet in een ondergrondse infiltratievoorziening. De aanvraag voorziet in een combinatieput waarbij het bovenste gedeelte van de put instaat voor infiltratie. Het buffervolume bedraagt 2.500 liter. De infiltratieoppervlakte bedraagt 4,16m². Rondom deze combinatieput wordt een 'booster' zone aangelegd met geo-textiel en argex korrels die ruimte biedt voor extra infiltratie. Volgens de nota 'berekening dimensionering infiltratie' die toegevoegd wordt aan de aanvraag bedraagt de totale infiltratieoppervlakte van het systeem (put + boosterzone rondom) 13,81m². Het buffervolume bedraagt 4.950 liter.

De totale afwaterende dakoppervlakte bedraagt 152,78m². Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwaterende oppervlakte met 30m² verminderd worden. *De horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per m² mogen door 2 gedeeld worden. Volgens het groendakformulier bedraagt de opslagcapaciteit van de groendaken slechts 35 liter per m² waardoor dit hier niet van toepassing.*

Dit brengt de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte voor de dimensionering van de infiltratievoorziening op 122,78 m².

Volgens de verordening moet er een infiltratievoorziening geplaatst worden met een infiltratieoppervlakte van 9,82m² en een buffervolume van 4.051,74 liter.

Er wordt hierbij geoordeeld dat de overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. Gelet op de beperkte perceelsoppervlakte (197m²) kan akkoord gegaan worden met een ondergrondse infiltratievoorziening op voorwaarde dat deze altijd inspecteerbaar is en onderhoudsvriendelijk is.

GROENDAK

Er worden nieuwe platte daken aangelegd. Deze daken zijn deels geschikt om als groendak aan te leggen. Het grootste gedeelte van de platte daken (met uitzondering van de gedeelten die aangelegd worden als dakterras) wordt aangelegd als groendak. De totale oppervlakte aan groendaken bedraagt 43,90m² voor het hoofdgebouw en 5,70m² voor het bijgebouw. De buffercapaciteit van de groendaken bedraagt volgens het groendakformulier 35 l/m².

Aangezien alle nieuwe daken worden aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht. Het wordt als zeer positief beoordeeld dat het project voor de platte daken maximaal voorziet in de aanleg van groendaken.

GRONDBEMALING

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlareem minstens een melding van

de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder.

De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag, mits toepassing van bovenstaande maatregelen, de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16 juli 2024 tot en met 14 augustus 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

SLOOP

Opname in het CHE-gebied is een aanduiding van de mogelijke erfgoedwaarde van het pand. Het pand in kwestie werd opgericht in de 19^{de}-eeuw maar werd het in de loop van de 20^{ste}-eeuw

grondig verbouwd. Daarbij bleven er met uitzondering van een trap geen oorspronkelijke interieurelementen bewaard. Ook de oorspronkelijke indeling met de bijhorende ruimtelijkheid is niet meer aanwezig. De gevel werd aangepakt: de raamopeningen werden gewijzigd en kregen een horizontale richting i.p.v. de typisch verticale geleding van de 19^{de}-eeuw en de gevelbepleistering werd verwijderd. Het is niet duidelijk of de dragende structuren (houten vloerroosteringen en houten dakconstructie) bewaard bleven.

De aanvraag omvat de sloop van het huidige pand en het optrekken van een nieuw volume. Gelet op bovenstaande erfgoedafweging, wordt vanuit erfgoedpunt geoordeeld dat de erfgoedwaarde in die mate aangetast is dat behoud niet langer vooropgesteld moet worden. Er is bijgevolg geen bezwaar tegen de sloop van het bestaande gebouw.

De context waarbinnen dit project zich inpast, is waardevol op vlak van erfgoed. De Muinkkaai bestaat uit een straatwand van woonhuizen uit de tweede helft van de 19de eeuw, veelal neoclassicistische (of neoklassiek geïnspireerde) burgerhuizen van drie bouwlagen. Op enkele uitzonderingen na, is de straatwand nog zeer homogeen. Gezien de waardevolle, historische context is kwalitatieve nieuwbouwarchitectuur en aandacht voor de omgeving essentieel.

BOUWVOLUME

De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA BINNENSTAD - DEEL ZUID zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

- De afwijking betreft de bouwhoogte kan worden toegestaan (zie hoger, hoofdstuk 4 en de ruimtelijke beoordeling hieronder).
- De afwijking inzake de dakvorm van het hoofdgebouw en materiaalgebruik voor de dakbedekking wordt positief beoordeeld (zie hoger, hoofdstuk 4).

Het voorgestelde volume wordt gunstig geadviseerd. 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 mogelijkheden voor de implementatie van de principes uit Ruimte voor Gent (de nieuwe ruimtelijke structuurvisie op de stad). In de Gentse Binnenstad 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 eengezinswoningen, is in de stadsregionale knooppunten een stedelijke of tussenschaal verantwoord. Een stedelijke schaal omvat 4 é 5 bouwlagen (afhankelijk van de context). Het vooropgestelde bouwvolume bestaat ter hoogte van de voorgevel uit 3,5 bouwlagen en een teruggetrokken 4^{de} bouwlaag, en ter hoogte van de achtergevel uit 4 volwaardige bouwlagen. Deze bouwhoogte is aanvaardbaar in afwijking op de voorschriften van het BPA.

Het op te richten bouwvolume past zich op een aanvaardbare wijze in binnen de bestaande context.

Het volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte. De geplande woning integreert zich qua volume, plaatsing, vormgeving en afwerking op een

stedebouwkundig aanvaardbare manier in in de omgeving.

PROGRAMMA

Eengezinswoning

Wonen moet de hoofdfunctie blijven. Bovendien moet de eengezinswoning over voldoende woonkwaliteit en woonoppervlakte beschikken. Hieraan wordt binnen voorliggende aanvraag voldaan. Het ontwerp voorziet een ruime hedendaagse kwalitatieve eengezinswoning met nevenfunctie. De grote raampartijen zorgen voor een grote lichtinval in de woning. De voorziene ruimtes zijn voldoende groot en worden van genoeg daglicht voorzien.

Vrij beroep als nevenfunctie

De site van de aanvraag is gelegen in de Binnenstad en meer in het bijzonder in het stadsregionaal knooppunt Zuid. De binnenstad is het kloppend hart van Gent waar alle netwerken op een zeer fijnmazige manier aanwezig zijn. In de binnenstad wordt ingezet op het sterk verweven van functies (wonen, werken en recreëren) De keuze om op de site, in het bestaande bijgebouw een tandartsenpraktijk te voorzien, wordt hierdoor positief beoordeeld.

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_2024074369 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning met praktijkruimten en het verbouwen van het achterliggend achterhuis aan MONDZORG ZUID comm.v (O.N.:0655998231) gelegen te Muinkkaai 15, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 23 juli 2024 met kenmerk 072064-002/PJ/2024).

Riolering:

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

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 rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen).

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/richtlijnengeurhinder.

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

afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

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

De regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringssysteem aangesloten te worden.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het inpandig rioleringsstelsel.

Openbaar domein:

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

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.

De keermuurtjes aan de keldergaten die worden gesupprimeerd, moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

Oprit te verwijderen:

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd 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, 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

Opbouw:

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

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent 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).

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen,

overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_09608 - OMV_2024074369 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning met praktijkruimten en het verbouwen van het achterliggend achterhuis - met openbaar onderzoek - Muinkkaai, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024074369

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_MUINKK_TP_N_2_terreinprofiel B&C.pdf	MB9gkz+l3oFIDwG4lx2OUQ==
BA_MUINKK_TP_N_1_terreinprofiel A&D.pdf	xggIK0vy5gGftKocas6xCg==
BA_MUINKK_TP_B_1_terreinprofiel BenC.pdf	v4S/lvO8RKc961WHSkso4w==
BA_MUINKK_TP_B_1_terreinprofiel AenD.pdf	J7LiZT4tAt8pC2jxUeA+8Q==
BA_MUINKK_S_N_snedepdf	mys8H1kKWD/WiXjfXaPM5Q==
BA_MUINKK_S_B_snedepdf	7yPEmmPWjrZOVqvlYqlarA==
BA_MUINKK_P_N_5_derde verdieping dakterras.pdf	VdUJPANyE/2NavFjm04Eng==
BA_MUINKK_P_N_4_tweede verdieping.pdf	88n5h4XMiNsvoHsGQBcGiQ==
BA_MUINKK_P_N_3_eerste verdieping.pdf	88oFjuGKj8n5IKbFbxBUDA==
BA_MUINKK_P_N_2_gelijkvloers.pdf	8g+HsxXRwl/J8cNi2Vxl4A==
BA_MUINKK_P_N_1_Fundering en rioleringsplan.pdf	VlRyTISQQTgpBULgRaDrRg==
BA_MUINKK_P_B_5__3.pdf	AhB/TCwSGivZnHjpPu0PmA==
BA_MUINKK_P_B_4__2.pdf	U1J5QEk2H4MnioXigF62pQ==
BA_MUINKK_P_B_3__1.pdf	L3b7n90vQRJalB3HJJ2RaQ==

BA_MUINKK_P_B_2_gelijkvloers.pdf	hojaFC8mClMYrWrHrHzNhw==
BA_MUINKK_P_B_1_riolering en fundering.pdf	iK4Evoll8mSc7clHJIFxAQ==
BA_MUINKK_legende.pdf	p8BFn4K6KROScIAYI9VMg==
BA_MUINKK_I_B_inplantingsplan.pdf	D/w5N2+BZ8oZKg6acb7odg==
BA_MUINKK_G_N_3_voorgevel achterhuis.pdf	xh4QfHxa3lG6n4UJ98EQHA==
BA_MUINKK_G_N_2_Voorgevel.pdf	Hnh+M0arZlF7AEobZbbOig==
BA_MUINKK_G_N_1_Achtergevel.pdf	duKFqZtlnpRjklJbw2GNDw==
BA_MUINKK_G_B_3_voorgevel achterhuis.pdf	Ae4aYv05A8F//lJjNguAGQ==
BA_MUINKK_G_B_2_Achtergevel.pdf	Dtc49DjP6M7lGl1yZ+TibQ==
BA_MUINKK_G_B_1_Voorgevel.pdf	UeXDL87qszWz12XCAW+q6A==