



---

**2024\_CBS\_11228 OMV\_2024127397 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een garage met hobbyruimte tot garage met atelier met op de verdieping een kantoorruimte en deels stapelruimte en het regulariseren van de staalstructuur met een nieuwe vloerplaat boven de garage en hobbyruimte - zonder openbaar onderzoek - Oscar Colbrandtstraat, 9040 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 28 november 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  
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

**Motivering**

**Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

De heer Michel Van Den Haute met als contactadres Lieven de Winnestraat 28, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024127397) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 september 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een garage met hobbyruimte tot garage met atelier met op de verdieping een kantoorruimte en deels stapelruimte en het regulariseren van de staalstructuur met een nieuwe vloerplaat boven de garage en hobbyruimte
- Adres: Oscar Colbrandtstraat 43A-43B, 9040 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 998S5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11 oktober 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 19 november 2024.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

#### OMGEVING

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Oscar Colbrandtstraat in de wijk 'Dampoort'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing met occasioneel een economische functie op de gelijkvloerse verdieping, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met zowel een hellend als plat dak.

#### HISTORIEK

Voorafgaand van deze aanvraag werden er reeds 2 aanvragen ongunstig beoordeeld. De eerste aanvraag (OMV\_2024044107) werd vanwege een ongunstig advies van de brandweer en een ongunstige mobiliteitstoets geweigerd. De tweede aanvraag (OMV\_2024070782) werd vanwege een ongunstige mobiliteitstoets geweigerd. Na verder overleg werd huidige aanvraag aangepast om tegemoet te komen aan het ongunstige advies.

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

De aanvraag betreft het verbouwen van een garage met hobbyruimte tot garage met atelier en berging, met op de verdieping een kantoorruimte en een deel stapelruimte voor goederen.

Aan de straatkant zijn er op de linker en rechter perceelsgrens telkens een toegang tot een bovenliggende woonfunctie aanwezig. Deze blijven behouden en maken geen deel uit van de aanvraag. Centraal in de gelijkvloerse gevel is er een verdiepte poort aanwezig die toegang biedt tot de achterliggende loods. Deze bestaat uit een garage (links) van ca. 134m<sup>2</sup> en een hobbyruimte (rechts) van ca. 95m<sup>2</sup>.

In de aanvraag wordt de garage heropgedeeld en wordt deze voorzien van 5 autostaanplaatsen op maaiveldniveau. Verder worden er per inkom tot de woonentiteiten 3 private fietsstalplaatsen voorzien en 4 fietsstalplaatsen in de garage. Bijkomend wordt er boven de garage een nieuwe verdieping voorzien op een vrije hoogte van ca. 4m. Deze wordt ingericht als landschapskantoor van ca. 80m<sup>2</sup> met een ontvangstruimte, bureau, keuken en sanitair. Centraal wordt er een patio voorzien voor daglichttoetreding.

De hobbyruimte op de gelijkvloerse verdieping wordt in de aanvraag omgevormd tot atelier met berging. Ook hier wordt er een bijkomende verdieping voorzien op een vrije hoogte van ca. 4m die zal dienen als stapelplaats voor goederen.

Verder worden er geen wijzigingen voorzien aan het gebouw.

### 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Omgevingsvergunningen

- Op 08/05/2024 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een garage met hobbyruimte tot garage met atelier met op de verdieping een kantoorruimte en een deel stapelruimte voor goederen. (OMV\_2024044107)
- Op 18/07/2024 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een garage met hobbyruimte tot garage+ atelier met op de verdieping een kantoorruimte en een deel stapelruimte voor goederen en het regulariseren van de staalstructuur met een nieuwe vloerplaat boven de garage en de hobbyruimte. (OMV\_2024070782)

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 14/02/1973 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van bestaand gebouw en oprichten van een bergplaats voor vrachtwagens. (1973 SA 011).
- Op 18/06/2015 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een garage tot 2 wooneenheden met garage. (2014/60253).
- Op 05/11/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een garage tot 2 wooneenheden met garage. (2015/02157).
- Op 10/11/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het isoleren van de voorgevel. (2016/02200).

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgend extern advies is gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 15 oktober 2024 onder ref. 041358-008/PV/2024:

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

### **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

#### **4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

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

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

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

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

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

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

### **4.3. Verordeningen**

#### **Algemeen Bouwreglement**

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

Het ontwerp is **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.

### **4.5. Ingedeelde inrichtingen en activiteiten**

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlare II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht.

Voor deze inrichting is er geen dossier bekend bij de dienst Milieu en Klimaat.

De exploitatie van de garage, opslag gevaarlijke producten, ... dienen mogelijks nog geregulariseerd te worden in een nieuwe aanvraag.

## **5. WATERPARAGRAAF**

### **5.1. Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - 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. Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst. De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **Overstromingen**

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 de watertoets doorstaat.

## **6. NATUURTOETS**

Er is geen waardevol groen aanwezig. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN. Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

## **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. BEKENDMAKING**

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

## **9. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

#### **FUNCTIE**

In de aanvraag wordt een garage met hobbyruimte heringericht tot een garage met atelierruimte, berging en stockage. Hierbij wordt er een nieuwe verdieping voorzien binnenin het volume. Hierdoor neemt de bruikbare oppervlakte binnen het achterliggende volume toe zonder een wijziging aan het volume te voorzien. De appartementen aan de voorzijde blijven behouden en maken geen deel uit van deze aanvraag. De functies in het pand betreffen dus 2 wooneenheden aan de straatkant met achterliggende een garage met een atelierruimte, berging, stockage en kantoorfunctie. De wooneenheden aan de straatzijde beschikken over een aparte voordeur. De overige functies (incl. alle parkeren) zijn bereikbaar via de bestaande poort centraal in de voorgevel. Er kan akkoord worden gegaan met de functiewijziging alsook met het voorzien van een bijkomende verdieping binnen het bestaande volume.

Er wordt opgemerkt dat er onvoldoende duidelijkheid is over de activiteiten die aanwezig zijn. De aanvraag omvat een verbouwing tot ondermeer garage met atelier zonder een melding voor Vlarem-indelingsplichtige activiteiten. Enkel het uitvoeren van onderhouds- en herstelwerkzaamheden door een particulier aan eigen personenwagens is niet ingedeeld onder rubriek 15 van de indelingslijst als bijlage bij Vlarem II, onafhankelijk van het al dan niet

gebruiken van een schouwput of hefbrug. Uit de foto's blijkt dat er hefbruggen aanwezig zijn, echter kan uit de beschrijvende nota niet worden afgeleid welke werken er precies zullen worden uitgevoerd. Aangezien er geen melding wordt gedaan van ingedeelde activiteiten is het niet toegestaan om werken uit te voeren aan voertuigen van derden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

#### MOBILITEIT

Het plan voorziet 10 fietsparkeerplaatsen en 5 autoparkeerplaatsen in het gebouw. Het perceel is gelegen in het stedelijk weefsel van de Dampoortwijk en is dus goed bereikbaar, voor alle vervoersmodi. Een sterkte is de directe link met de primaire fietsroute uit stedelijk fietsroutenetwerk op de Jos Verdegemstraat en de nabijheid van Gent-Dampoort (op zo'n 1.2 km). De maatregelen uit het wijkmobiliteitsplan Dampoort – Oud-Gentbrugge voorziet enkelrichtinsverkeer in de straat, richting de Adolf Baeyenslaan. De bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer blijft gegarandeerd.

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, wordt de voorgestelde parkeeroplossing beoordeeld. Hierbij wordt rekening gehouden met bovenstaand bereikbaarheidsprofiel en met 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, ligging & grootte.

- Groene zone
- Functies:
  - o Wonen: 2 wooneenheden met 2 slaapkamers
  - o Kantoor: 75m<sup>2</sup> bvo
  - o Atelier & arbeidsextensief werken: 154m<sup>2</sup> (75m<sup>2</sup> + 84m<sup>2</sup>)

Rekening houdend met het bereikbaarheidsprofiel en met toepassing van de parkeerrichtlijnen zijn er minimum 9 fietsparkeerplaatsen en 4 tot 5 autoparkeerplaatsen nodig voor dit project. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project.

- Op vlak van het fietsparkeren voldoen de plannen. Er worden 10 goed bereikbare en comfortabele fietsparkeerplaatsen voorzien. Na een voorafgaand overleg werd een plaats voor een buitenmaatse fiets voorzien in de garage. De 0.2 fietsparkeerplaatsen voor de bezoekers kunnen opgevangen worden door dubbel gebruik van de fietsparkeercapaciteit van de overige functies of eventueel op het openbaar domein.
- Er worden 5 comfortabele autoparkeerplaatsen voorzien.

De voorziene parkeerplaatsen zijn conform de voorbesprekingen en comfortabel ingericht.

#### 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\_2024127397\_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

### **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een garage met hobbyruimte tot garage met atelier met op de verdieping een kantoorruimte en deels stapelruimte en het regulariseren van de staalstructuur met een nieuwe vloerplaat boven de garage en hobbyruimte aan de heer Michel Van Den Haute gelegen te Oscar Colbrandtstraat 43A-43B, 9040 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 15 oktober 2024 met kenmerk 041358-008/PV/2024).

#### **Functie**

De aanvraag omvat een verbouwing tot ondermeer garage met atelier zonder een melding voor Vlarems-indelingsplichtige activiteiten. Het uitvoeren van werken aan voertuigen van derden is bijgevolg niet toegestaan (enkel het uitvoeren van onderhouds- en herstelwerkzaamheden door een particulier aan eigen personenwagens is mogelijk).

Mochten werken aan voertuigen van derden gewenst zijn, kan dit enkel na het beschikken over een aktenaam voor meldingsplichtige activiteiten.

#### **Ingedeelde inrichtingen en activiteiten**

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlarems II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht.

### 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](http://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](http://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](http://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/richtlijnengeurhinder](http://www.farys.be/richtlijnengeurhinder).

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

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](http://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 regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.

Indien de regenwaterpijp verder dan 1,5m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten.

### Openbaar domein

#### Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. De oprit zal aangepast worden met de eerste volgende werken op het openbaar domein in de straat.

### **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 wegen 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](mailto: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](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

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

## **Bekendmaking**

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

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

### **Artikel 99.**

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij 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 in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

### **Artikel 100.**

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

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

### **Artikel 101.**

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

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

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

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

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

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

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

Dege 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 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\_11228 - OMV\_2024127397 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een garage met hobbyruimte tot garage met atelier met op de verdieping een kantooruimte en deels stapelruimte en het regulariseren van de staalstructuur met een nieuwe vloerplaat boven de garage en hobbyruimte - zonder openbaar onderzoek - Oscar Colbrandtstraat, 9040 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024127397**

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.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_VERBOUWING_G_B_26_STRAATGEV EL.PDF	jop+l+nnJrA1GHP8DOvluA==
BA_VERBOUWING_G_B_27_ACHTERGEV EL.PDF	Yz4GB++YQELtMQV6ThSIlg==
BA_VERBOUWING_G_N_28_STRAATGEV EL.PDF	967HlnFnWtENgiBY1HB8TQ==
BA_VERBOUWING_G_N_29_ACHTERGEV EL.PDF	arENn0QuNrAI+0MfGUJyVw==
BA_VERBOUWING_G_V_24_STRAATGEV EL.PDF	OnV1uex2eRUbbVGcaAOYrA==
BA_VERBOUWING_G_V_25_ACHTERGEV EL.PDF	HTMAAnUwFXhKPCijBx1AXiA==
BA_VERBOUWING_I_B_01_INPLANTINGS PLAN.PDF	6k7Re5wvZLH29ooA5nlmSg==
BA_VERBOUWING_I_N_02_INPLANTING SPLAN.PDF	+uA10iAW1FXrv8aCPn0M3A==
BA_VERBOUWING_I_V_45_INPLANTINGS PLAN.PDF	1fvKiDh+6BZ//tgmFkQNJw==
BA_VERBOUWING_L_33_LEGENDE.PDF	ZBlcMDTQH4ceDeH4IJdJnQ==
BA_VERBOUWING_P_B_14_FUNDERING- RIOLERING.PDF	mKKBzL1BXMCEtdwE60EK9w==
BA_VERBOUWING_P_B_15_GRONDPLAN .PDF	zTgs5FmT2Xvt4czV2QORA==
BA_VERBOUWING_P_B_16_VERDIEPING 1.PDF	kD1nX1JEFZbwSuAy2wHPyQ==
BA_VERBOUWING_P_B_17_VERDIEPING 2.PDF	toAO5taUzM9TyFvSyjrIMw==

BA_VERBOUWING_P_B_18_DAKVERDIEPING.PDF	yQ/YziTKisxaA7xKBF2YOA==
BA_VERBOUWING_P_N_19_FUDERING-RIOLERING.PDF	uq6nhBDp3o6+bnbH9MHevg==
BA_VERBOUWING_P_N_20_GRONDPLAN.PDF	D15VwTgfMB4roDeqBRzS7w==
BA_VERBOUWING_P_N_21_VERDIEPING 1.PDF	1W0+/RI6YPpis5BRLNp11Q==
BA_VERBOUWING_P_N_22_VERDIEPING 2.PDF	1lpddXVmeY0tUvTp0mnmjmw==
BA_VERBOUWING_P_N_23_DAKVERDIEPING.PDF	yfHJKaP9gQ6z9YxRVxH8wg==
BA_VERBOUWING_P_V_09_FUDERING-RIOLERING.PDF	ESDys9reVjUNrr+GmV8XEQ==
BA_VERBOUWING_P_V_10_GRONDPLAN.PDF	gc4GZ8vw2k9qQeikwemItA==
BA_VERBOUWING_P_V_11_VERDIEPING 1.PDF	/ARskDlvq34i6v5RACWaSQ==
BA_VERBOUWING_P_V_12_VERDIEPING 2.PDF	NCnasO1eg6MWG+OtVZPCmQ==
BA_VERBOUWING_P_V_13_DAKVERDIEPING.PDF	FdvdoYgq7QeLK9WoA8CBeQ==
BA_VERBOUWING_S_B_31_DOORSNEDE.PDF	vyrNg2nmHDoeieesFvQffw==
BA_VERBOUWING_S_N_32_DOORSNEDE.PDF	McEdVj61y7OxOpv42XNyqQ==
BA_VERBOUWING_S_V_30_DOORSNEDE.PDF	9MqNZ/OSqfZSfdO90xa//w==
BA_VERBOUWING_T_B_03_TERREINPROFIEL LINKS.PDF	t6TNINNPz+IMop/QNwWN3A==
BA_VERBOUWING_T_B_04_TERREINPROFIEL RECHTS.PDF	XsKpADjpHpGghNs5yZAqbg==
BA_VERBOUWING_T_B_05_TERREINPROFIEL ACHTER.PDF	4YtX670gFuQ0KusNAayA/w==
BA_VERBOUWING_T_N_06_TERREINPROFIEL LINKS.PDF	DKzwdwFRs7wueRy/XXSHkw==

BA_VERBOUWING_T_N_07_TERREINPRO FIEL RECHTS.PDF	d6Pg4bmoXWPTFOo7p8FfBw==
BA_VERBOUWING_T_N_08_TERREINPRO FIEL ACHTER.PDF	8jK2HsXI8Un+1sEH5x8clg==
BA_VERBOUWING_T_V_46_TERREINPRO FIEL LINKS.PDF	n+5CeUATtKpzBZ2ngNvJzw==
BA_VERBOUWING_T_V_47_TERREINPRO FIEL RECHTS.PDF	2dwIZE9GJmFCQWHP1MTImw==
BA_VERBOUWING_T_V_48_TERREINPRO FIEL ACHTER.PDF	ZH21bpPMZsZ+K5JCfH/wqg==