



---

**2024\_CBS\_11487 OMV\_2024101609 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van 4 eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Sint-Laurentiuslaan, 9041 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 december 2024

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen  
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, 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 Ben De Pelsemaeker met als contactadres Moleneinde 4, 9042 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024101609) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 2 augustus 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van 4 eengezinswoningen
- Adres: Sint-Laurentiuslaan 11, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nr. 221S

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 september 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 25 november 2024.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

Het perceel bevindt zich langs de Sint-Laurentiuslaan in Oostakker. De Sint-Laurentiuslaan is een zijstraat van Oostakkerdorp, het centrum van Oostakker. De omgeving kenmerkt zich voornamelijk door wonen. Op het perceel in kwestie bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning.

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

Voorliggende aanvraag betreft het slopen van de bestaande bebouwing en het oprichten van twee keer twee halfopen eengezinswoningen.

De woningen bestaan uit twee bouwlagen met hellend dak (kroonlijsthoogte: 5,85m – nokhoogte: 12m). De nieuwbouwwolumes verkrijgen een bouwdiepte van 16 m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping en zijn elk 6 m breed. De woningen worden ingeplant op 10m van de rooilijn en behouden 3m afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen. De woningen beschikken allen over een tuinzone met een diepte van 9m met een terras (21m<sup>2</sup>). Verder verkrijgen alle woningen een oprit en pad tot de voordeur.

#### *Indeling*

Gelijkvloers worden de leefruimtes, een multifunctionele ruimte (bureau/berging/slaapkamer) en inkomhal met toilet voorzien. Op de verdiepingen worden drie slaapkamers en een badkamer ingericht. Verder beschikken de woningen ook over een zolderruimte.

#### *Materialisatie*

De gevel wordt afgewerkt met een rode gevelsteen, gecombineerd met aluminium schrijnwerk in een zwarte tint (zwarte steellook) en dorpels in blauwe hardsteen. De woningen hebben een hellend dak onder 45° dat wordt bekleed met rode dakpannen. De goten en afvoeren zijn in zink.

### 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 06/12/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een eengezinswoning. (1976 OO 147)

\* Op 11/02/1980 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van groeiramen voor planten in de siertuin (regularisatie). (KW S-116-79 (139/79 OO))

\* Op 19/05/1980 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een tuinhuisje. (KW S-54-80 (67/80 OO))

\* Op 24/10/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van groeiramen voor vaste klimplanten. (KW S-64-80 (89/80 OO))

- \* Op 26/01/1989 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning en het oprichten van een tuinhuisje. (1988/2151)
- \* Op 02/08/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van 8 appartementen en 4 duplexen. (2007/50079)
- \* Op 07/02/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de kelderverdieping. (2007/50267)
- \* Op 28/08/2008 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een meergezinswoning met ondergrondse garages. (2008/50149)
- \* Op 11/12/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een meergezinswoning met ondergrondse garages. (2008/50222)

#### Verkavelingsvergunningen

- \* Op 17/01/1975 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling. (1974 OO 199/00)

### **BEOORDELING AANVRAAG**

---

#### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

##### **3.1. Proximus**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Proximus** afgeleverd op 11 oktober 2024 onder ref. JMS 626216:

*Op basis van de informatie waarover Proximus momenteel beschikt, wordt volgend voorwaardelijk advies gegeven:*

- \* Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).
- \* Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- \* Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door dit online te registreren via [www.proximusforrealestate.be/bouwen](http://www.proximusforrealestate.be/bouwen).
- \* De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- \* Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via [werven.a12@proximus.com](mailto:werven.a12@proximus.com).

*Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten.*

##### **3.2. Farys**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 1 oktober 2024 onder ref. AD-24-1005: DRINKWATER

*M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.*

*Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.*

##### **3.3. Fluvius**

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 17 september 2024 onder ref. 5000078954:

*De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door De heer Ben De Pelsmaeker werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn.*

### **3.4. Wyre**

**Gunstig advies van Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 10 september 2024 onder ref. 25162390:

*Er is nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.*

*Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren.*

*Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.*

*Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparaat zullen aan de aanvrager aangerekend worden.*

*Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.*

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

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

#### **Gewestelijk RUP**

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

#### **Gemeentelijk RUP**

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'CENTRUM 1A' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 28 april 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in **zone voor tuinen A, zone voor tuinen met bouwverbod** en **zone voor wonen: open of gekoppelde bebouwing**.

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

De afwijking binnen huidige aanvraag heeft betrekking op.

\* De bouwvrije strook zal min. 3m bedragen. De afstand tot de linker perceelsgrens bedraagt 4 m volgens plan.

> De woningen behouden 3m afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen, ook t.o.v. de linker.

\* De tuinen mogen ook gedeeltelijk verhard worden (opritten, terrassen,...) en dit met een maximum van 10% van de zoneoppervlakte.

> De woningen beschikken allen over een zij- en achtertuin van ca. 129m<sup>2</sup> waarbinnen telkens een terras van 21 m<sup>2</sup> wordt voorzien. Dit betreft 16% van de zoneoppervlakte.

De afwijking op de voorschriften is aanvaardbaar om volgende redenen:

- \* Een afstand van 3m tot de zijdelingse perceelsgrenzen is een gangbare maat en is een afstand waarmee de impact op de aanpalenden voldoende beperkt is.
- \* Een terras maakt deel uit van de tuinuitrusting. Bijgevolg kan akkoord worden gegaan met het voorzien van een terras voor elke woning.

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

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1974 OO 199/00 van 17 januari 1975). De aanvraag heeft betrekking op lot 1). De zonering volgens deze verkaveling is voortuinstrook, strook voor open- en halfopen bebouwing en strook voor koeren en hovingen.

Het project is niet in overeenstemming met de volgende voorschriften:

- \* De woontypologie betreft een open bebouwing.
  - > *Er worden twee keer twee halfopen eengezinswoningen voorzien*
- \* De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 8m volgens plan.
  - > *Er wordt 3m afstand gehouden tot de zijdelingse perceelsgrenzen.*

Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Dat betekent dat aanvragen binnen de contour van zo'n verkaveling ook getoetst moeten worden aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften (zie 'Hoofdstuk 8: Omgevingstoets'). Voor deze aanvraag betreft dit **een positieve evaluatie**.

#### **4.3. Verordeningen**

##### ***Algemeen Bouwreglement***

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

##### ***Gewestelijke verordening hemelwater***

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

Zie waterparagraaf.

#### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

### **5. WATERPARAGRAAF**

#### **5.1. Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Polder Moervaart en Zuidlede. 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 terrein 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.

De aanvraag betreft het oprichten van vier halfopen eengezinswoning met elke een dakoppervlak van 96 m<sup>2</sup>.

### **HEMELWATERPUT**

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 96m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van **7.500 l**.

De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

### **INFILTRATIEVOORZIENING**

Het perceel is groter dan 120m<sup>2</sup>, waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten worden op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt 66m<sup>2</sup>. De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **5,28m<sup>2</sup>**. Het buffervolume bedraagt 33 l per m<sup>2</sup> afwaterende oppervlakte en is in dit geval **2.178 l**. Het voorstel voldoet hier **wel** aan.

### **GROENDAK**

Aangezien het nieuw plat dak van de aanbouw wordt aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht.

### **BODEM**

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

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

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

#### **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 wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). **Dit wordt als opmerking opgenomen.** Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

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 onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

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

## 8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 19 september 2024 tot en met 18 oktober 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **2 bezwaarschriften**, waarvan 1 petitielijst met **9** handtekeningen, ingediend.

### ***De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:***

\* Er kan niet akkoord worden gegaan met de inplanting van de gebouwen op 10m van de rooilijn en slechts 9m van de achterste perceelsgrens. De achterste bouwlijn ligt veel te ver naar achter in vergelijking met de bouwlijn van de naastliggende huizen en appartementen. Dergelijke inplanting in combinatie met twee bouwlagen en een hellend dak zal voor overlast zorgen (inkijk, lichtafname...).

Vanuit de plannen is het niet duidelijk waar het raam thv de zolderverdieping wordt geplaatst bij woning 1. Indien dit voorbij de grens van het aanpalende appartementsgebouw komt, zal dit voor inkijk zorgen op de tuinen en terrassen ernaast.

*Bespreking van het bezwaar: de inplanting van de gebouwen gebeurt conform het geldende RUP Centrum 1A. Ook de bouwhoogte is conform het RUP nl. kroonlijsthoogte 6m + hellend dak (max. 50°). De voorschriften van het geldende RUP leggen onder andere bouwdieptes en bouwhoogtes vast. Het RUP biedt een houvast en waarborgt de goede ruimtelijke ordening. De woningen houden voldoende afstand tot de perceelsgrenzen waar door de impact ervan op de aanpalenden voldoende beperkt zal zijn.*

*De raam in de linker zijgevel van woning 1 komt max. op een diepte van 18,4m tov de rooilijn. Bijgevolg zal dit niet voorbij het linker appartementsgebouw komen.*

\*Het is niet duidelijk waar parkeerplaats voorzien is voor de vier huizen. Indien er op straat geparkeerd moet worden zal dit voor parkeeroverlast zorgen in de straat/buurt.

*Bespreking van het bezwaar: elke woning wordt voorzien van een oprit (diepte 10m) in de voortuinstrook. Een dergelijke oprit is ruim genoeg voor het parkeren van wagens. Deze oprit laat ook toe in de toekomst een carport in de zijtuin te voorzien bij de woningen.*

\* Er ontstaat een minwaarde voor de woningen in de onmiddellijke omgeving.

*Bespreking van het bezwaar: Het argument van waardedaling is niet van stedenbouwkundige aard, waardoor dit bezwaar niet kan worden weerhouden.*

## 9. OMGEVINGSTOETS

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

De aanvraag betreft het oprichten van twee keer twee halfopen eengezinswoningen na afbraak van de bestaande woning en het bijgebouw.

#### *Woningtypologie*

In de 20ste eeuwse wijken wordt ingezet op een zachte verdichtingsstrategie. Bestaande villa's worden stapsgewijs vervangen door compactere woontypologieën die energetisch ook beter scoren. Een open bebouwingstypologie is sterk ruimte verslindend en past niet binnen de visie van efficiënt ruimtegebruik. Zones voor open bebouwingen kunnen opgeheven worden in functie van verdichting. Vanuit deze gedachte is het ruimtelijk verantwoord op het perceel, dat voldoende breed en diep is, vier halfopen woningen te voorzien in plaats van één vrijstaande woning. Een manier om betaalbaar wonen in deze buurt mogelijk te maken. Het voorzien van vier halfopen eengezinswoningen op dit perceel draagt bij tot verdichting zonder hierbij een schaalbreuk te veroorzaken in een wijk met meergezinswoningen, vrijstaande, halfopen eengezinswoningen en rijwoningen. Deze verdichting draagt bij aan het streefcijfer van min 25won/ha. Dit minimum cijfer wordt bekeken per ruimtelijk stedenbouwkundig geheel, zoals een bouwblok of een totale verkaveling en niet op perceelsniveau. Op bouwblokniveau (contour RUP) komt deze aanvraag aan een woondichtheid van 17,4 won/ha.

Door de woningen te voorzien van twee bouwlagen met een hellend dak, passen deze zich qua korrel perfect in binnen de straat. De vooropgestelde woningdichtheid binnen het project is aanvaardbaar en dit zonder in te boeten aan inpasbaarheid in de omgeving. De keuze voor het bouwen van vier halfopen eengezinswoningen in deze buurt en op dit perceel past binnen de woningtypetoets.

#### *Woonkwaliteit*

De leefruimtes zijn ruim en staan in een zeer goede relatie met de tuinzone door het voorzien van grote glaspartijen. Hierdoor wordt licht en lucht tot diep in de woning naar binnen getrokken. Ook de overige kamers in de woning zijn voldoende ruim en worden van genoeg daglicht voorzien. De voorziene woonkwaliteit is positief.

#### *Bouwwolume*

De voorgestelde bouwdieptes zijn aanvaardbaar. Een bouwdiepte van 16m op het gelijkvloers voor een halfopen bebouwing is een gangbare maat, alsook een bouwdiepte van 12m op de verdieping. Dit valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte. Er resteert een voldoende grote tuinzone.

De voorgestelde bouwhoogte is ruimtelijk inpasbaar. Twee bouwlagen (kroonlijsthoogte: 5,85m – nokhoogte: 12m ) kan worden toegestaan. De verkaveling alsook het RUP laten dit eveneens toe. De bouwhoogtes vallen binnen de gebruikelijke normen. Het behouden van een afstand van 3m tot de zijdelingse perceelsgrenzen is een gangbare maat. Bijgevolg is de impact naar de aanpalende burens en de omgeving beperkt.

De voorziene voortuinstroken van 10m zijn conform de verkaveling en het RUP. De voorbouwlijn bevindt zich zo tussen de voorbouwlijn van de linker aanpalende (nl. 5m tov de rooilijn) en de rechter aanpalende (nl. 12,4m tov rooilijn). Een dergelijke voortuinstrook is ruim. Dit maakt het

mogelijk in de voortuin te parkeren. Elk perceel wordt voorzien van een oprit. De overige voortuinzone wordt groen aangelegd.

De woning bevindt zich op 9m van de achterste perceelsgrens wat voldoende is om een kwalitatieve tuin te waarborgen voor de woningen. Langs de achtergevels van de woningen wordt een terras aangelegd. Verder worden de tuinzones gevrijwaard van constructies waardoor een mooie, aaneengesloten tuinzone resteert.

De gekozen vormgeving en afwerking is sober en hedendaags. De gebruikte materialen zijn duurzaam en ruimtelijk verantwoord en kunnen hierdoor op een afdoende wijze in de omgeving worden geïntegreerd.

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

## **CONCLUSIE**

---

**Voorwaardelijk gunstig**, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

## **WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?**

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

## **Bijgevoegde bijlage(n):**

- OMV\_2024101609 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 slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van 4 eengezinswoningen aan de heer Ben De Pelsemaeker gelegen te Sint-Laurentiuslaan 11, 9041 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.**

**Artikel 2:**  
**Legt volgende voorwaarden op:**

Riolering:

De 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.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

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/richtlijnegeurhinder](http://www.farys.be/richtlijnegeurhinder).

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 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](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer)

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

#### Openbaar domein:

##### *Opritten:*

Na het beëindigen van de werken zullen de opritten aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement.

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan per woning. Alle parkeerplaatsen op het private domein per lot moeten via deze respectievelijke opritten bereikbaar zijn.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een pad/oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd 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. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. De oprit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Na het verlagen komt de boordsteen nog 4cm boven de rand van de straatgoot uit. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir t.h.v. de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

##### *Sloop:*

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, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

#### **Artikel 3:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

### Sloop:

Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

### 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](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).

### Huisnummering:

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

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

### Uitzetten bouwlijn:

Als bouwheer ben je zelf verantwoordelijk voor de correcte uitzetting van de bouwlijn. Dit wordt niet langer gecontroleerd door de Landmeetcel van Stad Gent.

Als de bouwlijn samenvalt met de rooilijn (grens openbaar/privaat domein), kijk dan zeker na of je de correcte rooilijn volgt. Let er bij voorbeeld zeker op in het geval een aanpalend pand gevelisolatie heeft die voor de rooilijn komt, dit geen verschuiving van de rooilijn inhoudt.

Bij twijfel over de juiste ligging van de rooilijn kan je contact opnemen met Projectbureau Ruimte ([landmeetcel@stad.gent](mailto:landmeetcel@stad.gent)).

#### Rookmelders:

De woning / elke woonentiteit moet op elke verdieping uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

## **Belangrijke bepalingen**

#### **Uitvoering**

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

#### **Bekendmaking**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Artikel 100.**

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een

wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

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

**Artikel 101.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

beroepschrift aan:

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

#### **Mededeling**

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

2024\_CBS\_11487 - OMV\_2024101609 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van 4 eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Sint-Laurentiuslaan, 9041 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024101609**

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_Bestaande woning_S_B_02_Ddoorsnede B-B'.pdf	gLMNQswwwSLwm9pgv6XVCQ==
BA_Bestaande woning_G_B_01_Gevel zuid.pdf	MRPeOZ8DKB5/aAKW/tJbPw==
BA_Bestaande woning_G_B_02_Gevel oost.pdf	9NZiAAJU0H9jm7tbIn/7NQ==
BA_Bestaande woning_G_B_03_Gevel noord.pdf	kfGEJPUkcQ/3f3A+eIX/kg==
BA_Bestaande woning_G_B_04_Gevel west.pdf	mzA+F9xeQXnXEMukSj/FSA==
BA_Bestaande woning_P_B_01_Funderings- en rioleringsplan.pdf	ieuAwxQMdBETzKFsgWyQgg==
BA_Bestaande woning_P_B_02_Gelijkvloers.pdf	TK3Cwavkv51dWjJrtbb6lg==
BA_Bestaande woning_P_B_03_Verdieipng +1.pdf	SZ+S38oN3Aq0Lm+fgt2WNA==
BA_Bestaande woning_S_B_01_Ddoorsnede A-A'.pdf	m9DGilP48gloajgNiDI5aQ==
BA_Geheel_I_B_01_Inplantingsplan 1_500.pdf	kUZhVi37f0GNk+CWSJk9xQ==
BA_Geheel_I_N_01_Inplantingsplan 1_500.pdf	8LZmBIW2gGxL+Oxj6HG5sg==
BA_Geheel_L_B_01_Legende.pdf	Ail7t2Rw6vkgBMlLt35k4g==
BA_Geheel_T_B_01_Terreinprofiel 1_200.pdf	OZ4nOfKNFy+0UaddOTHiBw==
BA_Geheel_T_N_01_Terreinprofiel 1_200.pdf	4IKMwPWS6o/RxjysfUfvVQ==

BA_Woning 1 en 3_G_N_01_Voorgevel.pdf	ViPaG03DZu0RchKKuL2PEw==
BA_Woning 1 en 3_G_N_02_Zijgevel.pdf	2J6sEX47VIA108f0vjpslg==
BA_Woning 1 en 3_G_N_03_Achtergevel.pdf	sQhrxBQvFbYKIF1IAaubWg==
BA_Woning 1 en 3_P_N_01_Funderings- en rioleringsplan.pdf	Ab7kaSOp47mXcEs8ophy1w==
BA_Woning 1 en 3_P_N_02_Grondplan.pdf	qTD/jRoXvnSPt35M52R6Qg==
BA_Woning 1 en 3_P_N_03_Verdieping +1.pdf	ufskcgEzAAVoS74b+c2rEg==
BA_Woning 1 en 3_P_N_03_Verdieping +2.pdf	agh6wHfZHOQ0+9E6+Nnykw==
BA_Woning 1 en 3_S_N_01_Doorsnede A-A'.pdf	EOC3i1wuhk0LtrDINttdwQ==
BA_Woning 2 en 4_G_N_01_Voorgevel.pdf	l8VqpRCT/qvSeilgPpwpfw==
BA_Woning 2 en 4_G_N_02_Zijgevel.pdf	DvnmDpOi4YJvxbnRvsbqQQ==
BA_Woning 2 en 4_G_N_03_Achtergevel.pdf	Z+eUIHi4d2eJJmkU4gZM4Q==
BA_Woning 2 en 4_P_N_01_Funderings- en rioleringsplan.pdf	AhRb0hI33zMELYEB/FUXRA==
BA_Woning 2 en 4_P_N_02_Grondplan.pdf	8C7HHyAuiE81HcWM0rhQLw==
BA_Woning 2 en 4_P_N_03_Verdieping +1.pdf	weNMtQ8S+ri4/ysLVVozqg==
BA_Woning 2 en 4_P_N_03_Verdieping +2.pdf	8idFAOT6f3ZCIV/EuG04zg==
BA_Woning 2 en 4_S_N_01_Doorsnede A-A'.pdf	ombdtK7Gb32QI3GtdCkSqw==