



2024_CBS_11509 OMV_2024123259 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Bellefleurstraat en Rooigemlaan, 9000 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 Braeckvelt, 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 Kris Bauters met als contactadres Dorpsstraat 49, 9870 Zulte heeft een aanvraag (OMV_2024123259) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 14 september 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het renoveren van een meergezinswoning
- Adres: Bellefleurstraat 2-4 en Rooigemlaan 391, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nr. 813A2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 1 oktober 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
27 november 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel is gelegen op de hoek van de Rooigemlaan en de Bellefleurstraat in de wijk 'Brugse Poort- Rooigem'.

De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, de hoofdgebouwen tellen overwegend 3 bouwlagen.

De panden zijn hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen, maar in de omgeving zijn ook andere functies aanwezig zoals handel, diensten en horeca op de gelijkvloerse bouwlaag en wonen op de verdiepingen.

Morfologie en bestemming

De oppervlakte van het hoekperceel meet ongeveer 65 m², de straatbreedte over de 2 straten meet 10,55 m en het perceel eindigt achteraan in een scherpe punt. Het hoofdgebouw telt 4 bouwlagen met een plat dak en heeft een diepte van 9,56 m langs de rechter- en de linker zijperceelsgrens.

De open koer meet 5,50 m² groot, in de achterhoek ligt nog een gelijkvloers afdak van 1,10 m².

Het pand betreft een meergezinswoning met 1 studio en 3 appartementen.

Volgens de gegevens van de dienst Bevolking zouden de 4 woonunits al gekend zijn van vóór het jaar 1996 (toen het opdelen van woning vergunningsplichtig werd).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

Het intern verbouwen van de meergezinswoning, met behoud van het aantal woonunits.

Het isoleren van de achtergevel.

Aanpassingen bouwvolumes, gevel en indeling

*** Volumes:**

Het hoofdgebouw wordt niet gewijzigd. Het gelijkvloerse afdak wordt gesloopt.

*** Gevels:**

Voorgevel hoofdgebouw: de gevelopeningen blijft behouden, het schrijnwerk wordt vernieuwd naar mat zwart PVC.

Achtergevels: De raamopeningen worden aangepast en uitgevoerd in mat zwart PVC. De achtergevel wordt geïsoleerd en bekleed met mat zwarte leien op de verdiepingen en mat zwarte beplating op de gelijkvloerse bouwlaag.

*** Indeling:**

- Gelijkvloerse bouwlaag: In de gemeenschappelijke inkomhal wordt een tweede voordeur geplaatst. De gelijkvloerse studio, met eigen inkom aan de Rooigemlaan, behoudt zijn oppervlakte van 43,60 m². Hierbinnen blijft de indeling behouden, maar een aantal

deuropeningen worden verplaatst.

De koer (oppervlakte 6 m²) zal worden gebruikt als gemeenschappelijke fietsenstalplaats.

- De 1^e, 2^e en 3^e verdieping: De appartementen krijgen een afzonderlijk toilet en kleine berging en er wordt een nieuwe badkamer geplaatst binnen de slaapkamer, waardoor de oppervlakte van de enkele slaapkamer verkleint van 11,50 m² naar 9,47 m².

Scheidingsmuren

De profielen van de scheidingsmuren wijzigen niet.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. De bestaande beerput wordt hergebruikt. Het ontwerp voorziet geen hemelwaterput, geen infiltratievoorziening en geen groendak.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 21/10/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het herinrichten van de cluster nekkersputstraat (OMV_2020100950).
- Op 05/09/2024 werd een weigering afgeleverd voor het renoveren en isoleren van een meergezinswoning (OMV_2024081151).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 7 november 2024 onder ref. AV/411/2024/01395:
Besluit
Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met de vermelde inlichtingen en beperkingen.
Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten.
- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 28 oktober 2024 onder ref. 072149-003/NVD/2024:
Besluit
GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.
- **Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 13 november 2024 onder ref. 5000081131:
Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen

indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

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

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

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

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

*Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen
Voor elektriciteit:*

Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden:

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

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 **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement, **het wijkt af op** volgende punten:*

Artikel 4.18 – ‘Appartementen, eengezinswoningen, schakelwoning en hospitawoning’:

Een eengezinswoning moet minstens één slaapkamer bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 11 m².

***Het ontwerp is niet conform met deze bepaling:** In de bestaande toestand hebben de 3 slaapkamers op de verdiepingen elk 1 slaapkamer van 11,50 m². Door het verkleinen van de slaapkamers (in functie van het inrichten van een badkamer hierbinnen), verkleinen de slaapkamers naar een oppervlakte van telkens 9,47 m².*

De bouwheer vraagt en motiveert een afwijking op dit voorschrift van het algemeen bouwreglement.

***Beoordeling:** De 3 slaapkamers blijven groter dan 7 m² (dit is de minimum-afmeting voor de bijkomende slaapkamers) en de verkleining van de slaapkamers wordt voldoende gecompenseerd door een hogere woonkwaliteit met een volwaardige badkamer en afzonderlijk toilet.*

-> Conclusie: de afwijking voor de kleinere slaapkamer (tot 9,47 m²) kan aanvaard worden.

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 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 en gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. 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.

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 of boom verwijderd.
- * 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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 9 oktober 2024 tot en met 7 november 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma en binnenindeling

De meergezinswoning met 4 woonunits heeft een dense invulling met 1 studio (43,60 m²) en 3 appartementen (52 m²). Dit is beduidend kleiner dan de gemiddelde netto-vloeroppervlakte van 75 m², waar het algemeen bouwreglement van Gent naar streeft.

Volgens het ontwerp verkleinen de oppervlakten van de 4 appartementen niet.

De bouwheer wenst beperkte aanpassingen te doen aan de binnenindeling, om zo de woonkwaliteit te verhogen. Deze wijzigingen hebben volgend resultaat: Het verkleinen van de 3 enkele slaapkamers in de 3 appartementen op de verdieping van 11,50 m² naar 9,50 m².

De 3 slaapkamers blijven groter dan 7 m² (dit is de minimum-afmeting voor de bijkomende slaapkamers) en de verkleining van de slaapkamers wordt voldoende gecompenseerd door een hogere woonkwaliteit met een volwaardige badkamer en afzonderlijk toilet.

De afwijking op de oppervlakte van de slaapkamers - ten opzichte van de bepalingen van het algemeen bouwreglement - is aanvaardbaar. Juridisch werd ook het vereiste openbaar onderzoek uitgevoerd en dit zonder bezwaarschriften.

-> Het beperkt verkleinen van de 3 slaapkamers kan aanvaard worden.

Bouwwolumes en scheidingsmuren

Het bouwvolume wordt – met uitzondering van het slopen van het kleine gelijkvloerse afdak – niet gewijzigd.

De profielen van de scheidingsmuren worden niet aangepast.

-> De aanpalende percelen worden niet verder ingebouwd, zij zullen geen hinder ervaren door afname van hun belichting, bezonning en/of zichten.

Gevels

Het vernieuwen van het schrijnwerk in de voorgevel is esthetische aanvaardbaar.

Het isoleren van de achtergevel zal een positief effect hebben op zowel het wooncomfort, alsook op de energie-efficiëntie van de woning.

De achtergevel van het hoofdgebouw heeft minder waarde en het isoleren en bekleden met leien en beplating is ruimtelijk en esthetische aanvaardbaar.

-> Geen bezwaren met betrekking tot het aanpassen van de gevels.

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_2024123259_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 renoveren van een meergezinswoning aan de heer Kris Bauters gelegen te Bellefleurstraat 2-4 en Rooigemlaan 391, 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:

Brandveiligheidsnormen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 28 oktober 2024 met kenmerk 072149-003/NVD/2024).

Agentschap Wegen en Verkeer

De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 7 november 2024, met kenmerk AV/411/2024/01395) moeten strikt nageleefd worden.

Septische put/beerput

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

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

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te scherm. 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.

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).

Rookmelder

De woning moet 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.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. **Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.**

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 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_11509 - OMV_2024123259 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Bellefleurstraat en Rooigemlaan, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024123259

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_Verbouwing_G_B_1_Voorgevel.pdf	VBURK+BJIV7cJvX2QKWzcg==
BA_Verbouwing_L_-.pdf	6p9mkx8JN8NhMjeRqUF5jA==
BA_Verbouwing_I_B_1_Inplantingsplan.pdf	Ap73sTmjZXRYE1gabHwx3g==
BA_Verbouwing_I_N_1_Inplantingsplan.pdf	Y2EhsQAWluYS2toattk7+Q==
BA_Verbouwing_G_N_4_R-zijgevel.pdf	sdpENbgZGv7alJgaU4S5qA==
BA_Verbouwing_G_N_1_Voorgevel.pdf	hXwqPXtNMM/Ghn/vgO8Mxg==
BA_Verbouwing_G_N_2_Achtergevel.pdf	u8PMg0L3dTucgTq9mDPESA==
BA_Verbouwing_G_B_2_Achtergevel.pdf	kM0WT9N6ZMsAy7YgFNLHQQ==
BA_Verbouwing_G_N_3_L-zijgevel.pdf	E5Hk8fd2zMTGKJK6K1X6RQ==
BA_Verbouwing_G_B_3_L-zijgevel.pdf	gkSjFGr8exFc+9aK1iBfSA==
BA_Verbouwing_G_B_4_R-zijgevel.pdf	T8mXlxdryex3qwmFW+KjCg==
BA_Verbouwing_S_B_1_Snede AA'.pdf	eqrseSISwnU6xF59Hx98OQ==
BA_Verbouwing_S_N_1_Snede AA'.pdf	kYkWkWGWBdPNoOVN7R3a+A==
BA_Verbouwing_P_N_2_Gelijkvloers.pdf	MnFScebuHDKPY4XpziTwA==

BA_Verbouwing_P_B_4_Verdieping 2.pdf	FR6yJv0Tli9rp8fG+hSfog==
BA_Verbouwing_P_B_1_Fundering.pdf	56mX/CcxCW5hDaQwoC56nQ==
BA_Verbouwing_P_N_3_Verdieping 1.pdf	7CD47ylySTwEACSaGyD+Pg==
BA_Verbouwing_P_B_2_Gelijkvloers.pdf	bVfU96ONkpFEkVu3PQ1MqA==
BA_Verbouwing_P_N_4_Verdieping 2.pdf	boXm5XDkc5b5GLq3ZhAUmA==
BA_Verbouwing_P_B_5_Verdieping 3.pdf	JNgAVOTfId03DJigBIS3Jg==
BA_Verbouwing_P_N_5_Verdieping 3.pdf	Y3o7MjZV/lyQQVYj0pTXYw==
BA_Verbouwing_P_N_1_Fundering.pdf	MVLxbNS3Vs37W6UXnCBcqW==
BA_Verbouwing_P_B_3_Verdieping 1.pdf	mYCo4SeYRr1nYP+gZDNA9A==
BA_Verbouwing_T_B_1_Terreinprofiel AA'.pdf	AbQQJayDfR7Xfhl2nF4bCg==
BA_Verbouwing_T_N_1_Terreinprofiel AA'.pdf	u2ULyGbET1EW3uECtC3XFA==