



2024_CBS_11700 OMV_2024095237 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een rijwoning, het bouwen van een tuinkamer en het rooien van een boom - met openbaar onderzoek - Visitatiestraat, 9040 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Benny D'hont - Daisy Bekaert met als contactadres Henri Bernard de Tracylaan 60, 9041 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024095237) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een rijwoning, het bouwen van een tuinkamer en het rooien van een boom
- Adres: Visitatiestraat 44, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 18 sectie B nr. 348E3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 september 2024.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving en de plaats van het project

OMGEVING

Het perceel van aanvraag is gelegen langs de Visitatiestraat in de Bloemekenswijk. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing (type rijwoningen) van overwegend twee tot drie bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Het perceel van aanvraag paalt aan de achterzijde tevens aan de Westerbegraafplaats. Het perceel van aanvraag beschikt aan de straatzijde over een breedte van 6,00m en over een diepte van 31,93m. In totaal beschikt het perceel over een oppervlakte van 191,58m².

MORFOLOGIE

Op het perceel van aanvraag bevindt zich aan de straatzijde een hoofdvolume van twee volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Langs de achterzijde beschikt het pand over drie volwaardige bouwlagen. Het hoofdvolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 6,05m aan de voorgevel en 9,00m aan de achtergevel. De nokhoogte van het hellend dak (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt 10,60m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 9,60m.

Verder beschikt het pand palend langsheen de linkerperceelsgrens (Visitatiestraat 46) over een aanbouwwolume van twee bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Het aanbouwwolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 6,04m. Het aanbouwwolume beschikt op het gelijkvloers over een breedte (gemeten t.o.v. de linkerperceelsgrens) van 1,95m. Op het eerste verdiep beschikt het aanbouwwolume over een breedte (gemeten t.o.v. de linkerperceelsgrens) van 2,58m. Het aanbouwwolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 11,40m.

Op het eerste verdiep beschikt het pand palend langsheen het aanbouwwolume en de rechterperceelsgrens (Visitatiestraat 42) over een uitkragend terras. Het terras (8,62m²) beschikt over een diepte (gemeten t.o.v. het achtergevelvlak van het hoofdvolume) van 2,75m en een breedte (gemeten tussen het aanbouwwolume en de rechterperceelsgrens) van 3,42m. Het terras is afgewerkt met een balustrade. Het terras reikt tot een hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 3,65m (inclusief balustrade) en 2,85m (exclusief balustrade). Het terras is volledig overdekt met een luifel met een oppervlakte van 9,10m².

Het terras is via een buitentrap (langsheen de rechterscheidingsmuur) verbonden met de tuin. Ten gevolge van het terras bedraagt de bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) op het eerste verdiep 12,35m (exclusief trap) en 15,60m (inclusief trap).

PROGRAMMA EN INDELING

Het pand betreft een eengezinswoning met op het gelijkvloers een ruime inkom- en traphal aan de linkerzijde en een garage aan de rechterzijde. Aan de achterzijde bevinden zich op het gelijkvloers drie bergruimtes. Op het eerste verdiep bevindt zich een ruime leefruimte met een

keuken in het aanbouwwolume. Op het tweede verdiep (en onder het hellende dak) bevinden zich twee slaapkamers, een linnenkamer en een badkamer.

GEVEL- EN DAKVLAKKEN

Het hoofdvolume van het pand is voorzien in een rode gevelsteen en pvc buitenschrijnwerk. In de gelijkvloerse voorgevel bevindt zich een inkomdeur met langs weerszijden twee raamvlakken aan de linkerzijde en een garagepoort aan de rechterzijde. Op het eerste verdiep bevindt zich een doorlopend raamvlak (bestaande uit vijf delen) met een uitwendig aangebracht stalen balustrade (met verticale spijlen). In het achtergevelvlak is het terras voorzien van een stalen balustrade met horizontale spijlen. Het hellend dak is afgewerkt met zwarte dakpannen. Het voorste hellende dakvlak is voorzien van een dakkapel.

BUITENRUIMTE

Het perceel beschikt over een niet bebouwde en niet overdekte buitenruimte van 116,49m². De plannen geven onduidelijke informatie met betrekking tot het aandeel aan verharding dat voorzien is in deze buitenruimte. In de tuin bevindt zich een hoogstammige boom (taxus) met een stamomtrek (gemeten 1m boven het maaiveld) van 0,97m. De boom bevindt zich op 1,74m afstand van de rechterperceelsgrens en 2,44m afstand van de achterperceelsgrens.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Sloop van bepaalde gebouwdelen:

Het aanbouwwolume langsheen de linkerperceelsgrens, het terras op het eerste verdiep en de overhangende luifel worden afgebroken. Grote delen van het achtergevelvlak van het hoofdvolume worden uitgebroken. De buitentrap langsheen de rechterscheidingsmuur blijft behouden.

Oprichten van nieuwe aanbouwwolumes en een overdekt dakterras:

De woning wordt uitgebreid door middel van twee nieuwe aanbouwwolumes:

- Het eerste aanbouwwolume betreft een aanbouwwolume van drie bouwlagen gelegen langsheen de linkerperceelsgrens afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte van het nieuwe platte dak sluit aan op de bestaande kroonlijsthoogte van de achtergevel van het pand zijnde 9,00m. Het aanbouwwolume reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 12,00m.
- Het tweede aanbouwwolume betreft een perceelsbreed gelijkvloers aanbouwwolume. Het aanbouwwolume is gelegen tussen het eerste aanbouwwolume en de bestaande scheidingsmuur met rechteraanpalende. Het aanbouwwolume reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 12,00m. Het platte dak van het aanbouwwolume wordt aangelegd als dakterras (8,00m²) dat wordt verbonden met de tuin via de bestaande buitentrap. Het terras beschikt daarbij over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 3,80m inclusief balustrade. Het terras wordt overdekt door een nieuw lessenaarsdak met een oppervlakte van 8,00m² en een hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 5,84m.

Ten gevolge van bovenstaande uitbreidingen worden de scheidingsmuur met linkeraanpalende gewijzigd. De scheidingsmuur met linkeraanpalende wordt vanaf een bouwdiepte van 9,60m tot 12,00m opgehoogd met maximaal 3,04m. In totaal wordt de scheidingsmuur met linkeraanpalende opgehoogd voor een aandeel van circa 7,00m². De scheidingsmuur met rechteraanpalende blijft ongewijzigd.

Wijzigingen aan de gevelvlakken:

In de voorgevel wordt de toegangsdeur met aansluitende raamvlakken vervangen door buitenschrijnwerk in hout. Er worden daarbij niet langer raamvlakken voorzien langs weerszijden van de deur. De garagepoort wordt vervangen door een houten schuifpoort. Op het eerste verdiep wordt de balustrade vervangen door een houten exemplaar. De nieuwe achtergevelvlakken worden voorzien van grote raamvlakken in houten buitenschrijnwerk.

Interne aanpassingswerken:

Op het gelijkvloers wordt de inkom- en traphal aan de linkerzijde behouden. Aan de rechterzijde wordt aan de straatzijde een fietsenstalling ingericht. Aan de achterzijde (doorlopend in het aanbouwvolume) wordt een multifunctionele ruimte ingericht. Op het eerste verdiep wordt de leefruimte heringericht met een keuken in het nieuwe aanbouwvolume. Vanuit de leefruimte heeft men tevens toegang tot het nieuwe dakterras aan de achterzijde van het pand. Aan de straatzijde wordt een gevelbreed inpandig dakterras voorzien (met een diepte van 0,80m). De gevelopeningen in de voorgevel blijven daarbij ongewijzigd. Op het tweede verdiep worden de slaapkamers en linnenkamer behouden. In het nieuwe aanbouwvolume wordt een nieuwe badkamer ingericht.

Rooien en heraanplanten van een boom:

De hoogstammige taxus wordt gerooid. In de plaats wordt een nieuwe hoogstammige inheemse boom aangeplant op 2,00m van de rechterperceelsgrens en 3,52m van de achterperceelsgrens.

Oprichten van een tuinkamer:

Palend langs de linker- rechter- en achterscheidingsmuur wordt een tuinkamer opgericht. De tuinkamer beschikt over een breedte van 6,00m en een diepte van 3,00m. De tuinkamer wordt afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) van 2,87m. Ten gevolge van het oprichten van de tuinkamer worden de scheidingsmuren met linker-en rechteraanpalende opgehoogd met 0,90m. De scheidingsmuur met achteraanpalend perceel (Westerbegraafplaats) blijft ongewijzigd.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 08/02/2024 werd een aktename afgeleverd voor de exploitatie van een bronbemaling in functie van de plaatsing van een septische en regenwaterput (OMV_2024009754).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied en woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en

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

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg CAMPO SANTO, goedgekeurd op 29 september 1988, en is bestemd als een zone voor gesloten bebouwing en zone voor koeren en tuinen. De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften en wijkt af op volgende punten:

- DAKVORM

Conform het BPA is in de zone voor gesloten bebouwing enkel een hellend dak toegelaten met een hellingsgraad tussen de 30-60 graden.

Afwijking:

Het nieuwe aanbouwvolume wordt afgewerkt met een plat dak. Het dakterras wordt overdekt met een luifel (lessenaarsdak).

Toetsing:

Afwijking toegestaan: Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. De afwijking op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg is aanvaardbaar om volgende redenen:

Het nieuwe aanbouwvolume sluit aan op het platte dak (en de kroonlijshoogte) van het bestaande achterdeel van het hoofdvolume. De afwerking met een plat dak leidt tot een minder grote ophoging van de scheidingsmuur met linkeraanpalende (t.o.v. een afwerking met een zadeldak). De afwerking van het nieuwe aanbouwvolume met een plat dak geeft linkeraanpalend pand de mogelijkheid om op termijn op gelijkaardige wijze aan te sluiten. De luifel boven het dakterras past zich op voldoende wijze in binnen de omgeving. De scheidingsmuur met rechteraanpalende blijft ongewijzigd.

- TERREINBEZETTING

Conform het BPA is in de zone voor koeren en tuinen een maximale terreinbezetting (bebouwing en verharding) toegelaten van 20%. De zone voor koeren en tuinen beschikt op

voorliggend perceel over een aandeel van 96m² waardoor er een totale bezetting van 19,20m² is toegelaten.

Toetsing:

De inrichting van de tuinkamer (18m²) lijkt te voldoen aan bovenstaand voorschrift. Op de aangeleverde plannen staat evenwel geen verharding ingetekend (noch op het gelijkvloerse grondplan, noch op het aangereikte inplantingsplan) ondanks dat de aangereikte foto's en de beelden op Google-Earth verharding tonen. In combinatie met dergelijke verharding is de aanvraag mogelijk in afwijking op bovenstaand voorschrift.

Een eventuele afwijking op bovenstaand voorschrift kan evenwel niet worden toegestaan aangezien deze niet werd gemotiveerd. Bovendien wordt de inrichting van de tuinkamer ongunstig beoordeeld omdat deze het behoud van de taxus beknot. Voor een verdere toetsing wordt verwezen naar punt 6 (Natuurtoetst) en punt 9 (Omgevingstoets).

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:

o ARTIKEL 2.5: CONTACT MET DE STRAAT

“Het gelijkvloers van een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij, moet aan de straatzijde een ruimte met een raamopening bevatten zodat regelmatig contact mogelijk is tussen de gebruiker(s) van het gebouw en de straat.”

Afwijking: In bestaande toestand beschikt het pand langs weerszijden van de toegangsdeur over een raamvlak. Deze raamvlakken worden gesupprimeerd door volledig gesloten houten buitenschrijnwerk in de nieuwe toestand.

Toetsing: **Afwijking niet toegestaan:** Naast de toegangsdeur moet een raamvlak voorzien worden met een minimale breedte van 0,50m. Het raam reikt van de dorpel tot aan de bovenzijde van de deur. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

o ARTIKEL 3.2: VERHARDING

“Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.”

Afwijking: Op de aangeleverde plannen staat geen verharding ingetekend (noch op het gelijkvloerse grondplan, noch op het aangereikte inplantingsplan) ondanks dat de aangereikte foto's en de beelden op Google-Earth verharding tonen. In de nieuwe toestand wordt eveneens geen verharding ingetekend.

Toetsing: **Afwijking niet toegestaan:** Er wordt aangenomen dat er binnen voorliggende aanvraag geen nieuwe verhardingen worden aangebracht in de tuin. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

o ARTIKEL 3.8: GROENDAK

“Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte groter dan 6m² met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m². Deze verplichting geldt niet voor dakoppervlaktes van woongebouwen die aangesloten zijn op een hemelwaterput.”

Afwijking: Het nieuwe platte dak van het aanbouwwolume wordt niet aangelegd als groendak. Het is onduidelijk of het nieuwe platte dak wordt aangesloten op de bestaande hemelwaterput.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan: De nieuwe dakoppervlakte moet worden aangesloten op deze hemelwaterput. De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel gedeeltelijk 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:

Gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater:

Er is reeds een gescheiden afvoerstelsel voorzien voor afval- en hemelwater. De voorziening van dergelijk rioleringsstelsel heeft een bufferend vermogen op de verwerking van het hemelwater en wordt gunstig beoordeeld.

Hemelwaterput:

Er is reeds een hemelwaterput aanwezig van 5.000 liter. Het is onduidelijk of de nieuwe dakoppervlaktes worden aangesloten op de bestaande hemelwaterput. Dit is evenwel noodzakelijk om een vrijstelling te verkrijgen tot de verplichte aanleg van de nieuwe platte daken als groendak (conform artikel 3.8 van het algemeen bouwreglement). Aangezien het nieuwe platte dak niet staat ingetekend als groendak wordt opgelegd dat de nieuwe dakoppervlaktes (aanbouw en luifel) moeten worden aangesloten op deze hemelwaterput. De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Verharding:

Op de aangeleverde plannen staat geen verharding ingetekend (noch op het gelijkvloerse grondplan, noch op het aangereikte inplantingsplan) ondanks dat de aangereikte foto's en de beelden op Google-Earth verharding tonen. In de nieuwe toestand wordt eveneens geen verharding ingetekend. Bijgevolg wordt aangenomen dat er binnen voorliggende aanvraag geen nieuwe verhardingen worden aangebracht in de tuin. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Groendak:

Aangezien het nieuwe platte dak van de aanbouw is aangesloten op een hemelwaterput met hergebruik, is het niet verplicht om het plat dak als groendak aan te leggen.

Infiltratievoorziening:

Het perceel is groter dan 120m² waardoor er conform de gewestelijke een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) aangelegd moet worden.

De afwaterende oppervlakte die in rekening wordt genomen voor de dimensionering van de infiltratievoorziening komt overeen met de horizontale dakoppervlakte van de uitbreiding plus twee keer de horizontale dakoppervlakte van de uitbreiding. Dit komt overeen met een afwaterende oppervlakte van 42m². Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwaterende oppervlakte met 30 m² verminderd worden. De in rekening te nemen afwaterende oppervlakte bedraagt bijgevolg 12m².

Er moet een bovengrondse infiltratievoorziening worden aangelegd met een minimale oppervlakte van 0,96m² en een minimaal volume van 396 liter. De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op de bovengrondse infiltratievoorziening. De maximale diepte van de infiltratievoorziening bedraagt 0,50m. De locatie van de infiltratievoorziening veroorzaakt geen wateroverlast bij derden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Er wordt geen impact op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Ligging en biologische waarderingskaart:

De aanvraag is niet gelegen in biologisch waardevol gebied (Habitatrichtlijngebied, VEN-gebied). De aanvraag is tevens niet opgenomen op de Gentse of Vlaamse Biologische Waarderingskaart. De aanvraag paalt evenwel aan een stadspark zijnde de Westerbegraafplaats. De Westerbegraafplaats is opgenomen op de Vlaamse Biologische Waarderingskaart als een complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen. De Westerbegraafplaats is tevens opgenomen op de Gentse Biologische Waarderingskaart.

Groen:

De aanvraag omvat het rooien van een taxus met een stamomtrek (gemeten 1m boven het maaiveld) van 0,97m. De taxus is waardevol, traaggroeiend, schaduwverdragend en snoeiverdragend, maar is wel gevoelig voor verdichting. Rekening houdend met de goede gezondheidstoestand van de boom kan er niet akkoord gegaan worden met het rooien ervan. Er kan ook niet akkoord gegaan worden met de voorgestelde tuinkamer aangezien deze het behoud van de boom beknot. Er kan uiterlijk akkoord gegaan worden met een tuinkamer die 3,00m afstand behoudt van de te behouden taxus. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Stikstofdepositie:

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.

Lozingen:

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.

Conclusie:

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 mits toepassing van de bijzondere voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

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 26 september 2024 tot en met 25 oktober 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Sloop van bepaalde gebouwdelen en oprichten van nieuwe aanbouvvolumes:

Ten gevolge van de sloop van bepaalde bestaande gebouwdelen en het oprichten van nieuwe aanbouvvolumes wordt de woonoppervlakte van deze woning vergroot. De nieuwe aanbouvvolumes vallen bovendien binnen de voorschriften inzake bouwdiepte en bouwhoogte zoals vooropgesteld in het BPA. De voorschriften van het BPA veronderstellen de principes van de goede ruimtelijke ordening na te streven.

Desalniettemin wordt opgemerkt dat de bouwdiepte langsheen de linkerperceelsgrens ten gevolge van het nieuwe aanbouvvolume betrekkelijk wordt opgehoogd. De impact van deze meerhoogte wordt evenwel beperkt door het nieuwe aanbouvvolume af te werken met een plat dak in plaats van de in het BPA voorgeschreven hellende dak. Bovendien sluit het nieuwe aanbouvvolume voldoende aan op het bestaande hoofdvolume (dakvorm en kroonlijsthoogte). Het linkeraanpalende pand beschikt op termijn bovendien over de mogelijkheid om op gelijkaardige wijze uit te breiden. De linkeraanpalende panden beschikken immers over hoofdvolumes met een beperkte bouwdiepte zeker in verhouding tot de perceeldieptes. De toekomstige uitbreidingsmogelijkheid staat in verhouding tot de eventuele negatieve (tijdelijke) impact van de opgehoogde scheidingsmuur.

De scheidingsmuur met rechteraanpalende blijft ongewijzigd. Het wordt betreurd dat het dakterras wordt voorzien van een overdekking (luifel). Deze luifel bestendigd de op heden zeer hoog opgetrokken scheidingsmuur. Tegelijk wordt er geen kwalitatieve uitbreidingsmogelijkheid geboden zoals ten aanzien van linkeraanpalende. De luifel beknot mogelijks ook de directe natuurlijke lichtinval in de leefruimte. Aangezien er geen wijziging is van de scheidingsmuur en de luifel vervat zit binnen de toegelaten morfologie (bouwhoogte en bouwdiepte) van het BPA kan deze evenwel aanvaard worden. De impact op de omgeving is immers beperkt.

Wijzigingen aan de gevelvlakken:

In bestaande toestand beschikt het pand langs weerszijden van de toegangsdeur over een raamvlak. Deze raamvlakken worden gesupprimeerd door volledig gesloten houten buitenschrijnwerk in de nieuwe toestand. Hierdoor gaat het contact met de straat verloren. Dit wordt ongunstig beoordeeld. Naast de toegangsdeur moet een raamvlak voorzien worden met een minimale breedte van 0,50m. Het raam reikt van de dorpel tot aan de bovenzijde van de deur. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Interne aanpassingswerken:

De interne aanpassingswerken vergroten het wooncomfort van deze woning en worden gunstig beoordeeld. Het supprimeren van de garage en het inrichten van polyvalente ruimte op het gelijkvloers wordt eveneens gunstig bevonden. Het is een gemiste kans om deze ruimte (deels door te trekken tot het voorgevelvlak) zodoende dat er meer interactie ontstaat met de straat.

Rooien en heraanplanten van een boom:

De taxus is waardevol, traaggroeiend, schaduwverdragend en snoeiverdragend, maar is wel gevoelig voor verdichting. Rekening houdend met de goede gezondheidstoestand van de boom

kan er niet akkoord gegaan worden met het rooien ervan. Het rooien van de taxus wordt uit deze vergunning gesloten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Oprichten van een tuinkamer:

Principieel is er geen bezwaar tegen het oprichten van een tuinkamer in de tuin van deze woning. De tuinkamer kan evenwel niet aanvaard worden gezien deze het behoud van de taxus (zie boven) hypothekeert. Het oprichten van de tuinkamer wordt uit deze vergunning gesloten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Een eventuele tuinkamer moet een afstand van minimaal 3,00 meter behouden van de taxus. Bovendien moet de oppervlakte van de tuinkamer voldoende beperkt worden. De voorliggende aanvraag geeft onvoldoende duidelijkheid over het aandeel aan bestaande en/of nieuwe verharding in de tuinstrook. Het nieuwe aandeel aan bebouwing/verharding in de tuin moet in verhouding staan ten aanzien van het aandeel aan niet verharde en groene buitenruimte. Een voldoende groot aandeel aan niet verharde en groene buitenruimte speelt niet enkel een belangrijke rol inzake de waterhuishouding op het perceel. Dit draagt tevens bij tot een groter biodiversiteit in de stad en draagt bij tot het tegengaan van het stedelijk hitte-eilandeffect.

Tot slot wordt opgemerkt dat de tuinkamer leidt tot een betrekkelijke ophoging (0,90m) van de scheidingsmuren met linker- en rechteraanpalende. Er wordt gevraagd om bij de inrichting van een tuinkamer dergelijke ophogingen zoveel mogelijk te beperken. Dit kan door de inrichting van een tuinkamer met lessenaarsdak met nok evenwijdig aan de hogere achterscheidingsmuur en/of het beperken van de kroonlijsthoogte.

Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning

CONCLUSIE

Ongunstig voor het rooien van de taxus en het oprichten van een tuinkamer, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Voorwaardelijk gunstig voor de overige handelingen, 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_2024095237 lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een rijwoning, het bouwen van een tuinkamer en het rooien van een boom aan Benny D'hont - Daisy Bekaert gelegen te Visitatiestraat 44, 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:

Volgende elementen worden uit deze vergunning gesloten:

- Het rooien van de taxus.
- Het oprichten van een tuinkamer.

Hemelwaterput:

De nieuwe dakoppervlaktes moeten worden aangesloten op deze hemelwaterput. De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Verharding:

Er worden in voorliggende aanvraag geen nieuwe verhardingen vergund.

Infiltratievoorziening:

Er moet een bovengrondse infiltratievoorziening worden aangelegd met een minimale oppervlakte van 0,96m² en een minimaal volume van 396 liter. De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op de bovengrondse infiltratievoorziening. De maximale diepte van de infiltratievoorziening bedraagt 0,50m. De locatie van de infiltratievoorziening veroorzaakt geen wateroverlast bij derden.

Ramen toegangsdeur:

Naast de toegangsdeur moet een raamvlak voorzien worden met een minimale breedte van 0,50m. Het raam reikt van de dorpel tot aan de bovenzijde van de deur.

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 schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnegeurhinder.

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

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

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

De **regenwaterpijp op de straatgevel** mag maximaal 10 cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1 m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging. Indien de regenwaterpijp verder dan 1,5 m van de

rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten. Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het inpandig rioleringsstelsel.

Openbaar domein:

Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Opbouw:

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

De poort van de fietsenstalling moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen. Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

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).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de

Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_11700 - OMV_2024095237 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een rijwoning, het bouwen van een tuinkamer en het rooien van een boom - met openbaar onderzoek - Visitatiestraat, 9040 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024095237

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_D&B_G_B_1_Voorgevel.pdf	85reTnGz1oQmra4tD/Akkw==
BA_D&B_G_B_2_Achtergevel.pdf	8jn1eKcqFPIdspRhMIAsAw==
BA_D&B_G_N_1_Voorgevel.pdf	SuoVhDtN5Xs6cdGm64yKRw==
BA_D&B_G_N_2_Achtergevel.pdf	zVddkgt6CVRQ53hyVhiKgQ==
BA_D&B_G_N_3_Gevel tuinkamer.pdf	jGRwYHF8avnoyNw7sfQHZQ==
BA_D&B_I_B_Inplantingsplan.pdf	etxiP1Fixp6PnoZy+Ea12g==
BA_D&B_I_N_Inplantingsplan.pdf	IS12pfDEadspqarNryk0Qw==
BA_D&B_L.pdf	zv2Hz+2MJHqFla37gE9ivg==
BA_D&B_P_B_1_Funderingsplan.pdf	SBttShspWpHMmkDT38LffQ==
BA_D&B_P_B_2_Plan gelijkvloers.pdf	f6KpXvPUJOeo4HW0aHskGw==
BA_D&B_P_B_3_Plan eerste verdieping.pdf	tt6J+DpYLHNeersQO898Og==
BA_D&B_P_B_4_Plan tweede verdieping.pdf	5vTFWMWp9Ow6A7znaCU86w==
BA_D&B_P_B_5_Dakenplan.pdf	B8K3zNzzgciHpi9ijH++9Q==
BA_D&B_P_N_1_Funderingsplan.pdf	YAgcGgQw97JmbG4J691fGw==

BA_D&B_P_N_2_Plan gelijkvloers.pdf	bBQsZXFvO0R5KIONKyYAxA==
BA_D&B_P_N_3_Plan eerste verdieping.pdf	rTss7OGER1gcG2zWeDV/qQ==
BA_D&B_P_N_4_Plan tweede verdieping.pdf	X5LpcZkZqGdu1zpn+PSjDg==
BA_D&B_P_N_5_Dakenplan.pdf	0QI7sYHrXqyMzItJvcTZPQ==
BA_D&B_S_B_1_Langse snede.pdf	uszSrUgpfzeZ0cCTILYCdW==
BA_D&B_S_B_2_Dwarse snede.pdf	erhzsbrK9dDRoBeHZAFUQ==
BA_D&B_S_N_1_Langse snede.pdf	MTETaOM4IV/iSRYDs8LA3g==
BA_D&B_S_N_2_Dwarse snede.pdf	Qthcmqx/+Jp3Z7+sHr6SUQ==
BA_D&B_T_B_Terreinprofiel.pdf	Z04NmabWbhS97W6pldyfPg==
BA_D&B_T_N_Terreinprofiel.pdf	nnIR5OsSLGW7f3fJgGik7A==