



2024_CBS_11891 OMV_2024099215 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en verbouwen van een eengezinswoning, het slopen van de aanbouw en opnieuw bouwen van een aanbouw en het slopen en heroprichten van een bijgebouw - met openbaar onderzoek - Nieuwebosstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 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 weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Frédéric Van Waeijenberge - Klaartje Mestdach met als contactadres Nieuwebosstraat 60, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024099215) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het renoveren en verbouwen van een eengezinswoning, het slopen van de aanbouw en opnieuw bouwen van een aanbouw en het slopen en heroprichten van een bijgebouw
- Adres: Nieuwebosstraat 58, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2116P

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 24 september 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 12 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 bevindt zich langs de Nieuwebosstraat in de binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing met variërende bouwhoogte (gaande van twee tot zes bouwlagen) en variërende dakvormen. Aan de overzijde van de straat bevindt zich een academie voor podiumkunsten.

Het perceel paalt aan de achterzijde aan de Parochiekerk Sint-Anna dat beschermd is als monument. Het perceel is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht 'Parochiekerk Sint-Anna met omgeving' (ID 11228). De Sint-Annakerk is met haar omgeving beschermd als stadsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de historische, in casu kunsthistorische waarde.

MORFOLOGIE

Op het perceel bevindt zich een hoofdvolume van tweeënhalve (straatzijde) tot drie (achterzijde) bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijsthoogte van de voorgevel (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt 9,86 m. De achtergevel beschikt over een verspringende kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van respectievelijk 9,96 m (langsheen de rechterperceelsgrens) en 11,27 m (langsheen de linkerperceelsgrens). De nok van het hellend dak is gelegen op een hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 14,28 m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 10,04 m.

Verder beschikt het pand over twee aanbouvvolumes. Het eerste aanbouvvolume betreft een gelijkvloers aanbouvvolume afgewerkt met een plat dak. Het aanbouvvolume is gelegen langsheen de linkerperceelsgrens en reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 15,16 m. De kroonlijsthoogte van het aanbouvvolume (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt 3,67 m.

Het tweede aanbouvvolume is gelegen langsheen de rechterperceelsgrens. Het betreft een aanbouvvolume van twee bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Het aanbouvvolume beschikt over een kroonlijsthoogte van 6,43 m. Het aanbouvvolume reikt even diep dan het gelijkvloerse aanbouvvolume zijnde 15,16 m (gemeten t.o.v. de rooilijn).

PROGRAMMA EN INDELING

Het pand betreft een eengezinswoning. Het pand beschikt over een inkomhal en traphal aan de rechterzijde. Aan de linkerzijde van de inkom- en traphal bevinden zich twee aanéensluitende vertrekken. Elk vertrek beschikt daarbij over een schouwmantel en moulures op het plafond. In het aanbouvvolume bevinden zich twee bijkomende afgescheiden vertrekken. Het hoofdvolume is grotendeels onderkelderd. Op het eerste en tweede verdiep van het

hoofdvolume bevinden zich telkens drie vertrekken. De bestemmingen van de vertrekken in bestaande toestand worden verder niet verduidelijkt.

BUITENRUIMTE

Het pand beschikt over een betrekkelijk grote buitenruimte die grotendeels onverhard is aangelegd. Palend aan de aanbouwwolumes bevindt zich een verharde terraszone van 12,80 m². Palend aan de linker-, achter- en rechterperceelsgrens bevindt zich een bijgebouw afgewerkt met een lessenaarsdak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Sloop en vervanging van het aanbouwwolume:

De bestaande aanbouwwolumes worden gesloopt. In de plaats worden twee nieuwe aanbouwwolumes opgericht:

- Langsheen de rechterperceelsgrens wordt een nieuw aanbouwwolume opgericht bestaande uit twee bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Het nieuwe aanbouwwolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 6,43 m en een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn langsheen de perceelsgrens) van 15,61 m. De hoogte van de scheidingsmuur met rechteraanpalende blijft ten gevolge van het nieuwe aanbouwwolume ongewijzigd. Langsheen de bestaande scheidingsmuur wordt evenwel over de volledige bouwhoogte van het aanbouwwolume een bijkomende meerdiepte van 0,45m gegenereerd.
- Langsheen de linkerperceelsgrens wordt een nieuw gelijkvloers aanbouwwolume opgericht afgewerkt met een plat dak. Het nieuwe aanbouwwolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 4,54 m (inclusief balustrade). De bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn langsheen de perceelsgrens) bedraagt 15,16 m. De hoogte van de scheidingsmuur met linkeraanpalende blijft ten gevolge van het nieuwe aanbouwwolume ongewijzigd.

Het platte dak van het aanbouwwolume langsheen de linkerperceelsgrens wordt gedeeltelijk aangelegd als dakterras (10,65 m²). Het dakterras wordt afgegrensd van het overig deel van het plat dak met een balustrade met een hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 5,65 m. De bouwdiepte van het dakterras (gemeten t.o.v. de rooilijn) bedraagt 13,60 m. Het niet betreedbare deel van het platte dak wordt aangelegd met een plantenbak met een hoogte van 0,30 m.

2/ Wijzigingen aan voorgevel:

In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat de aanpassingswerken aan de voorgevel (waarvoor in grote mate een toelatingsplicht vereist is omwille van de ligging in een beschermd stadsgezicht) losgekoppeld worden van deze aanvraag. Deze handelingen zullen via een melding 'werken in beschermd stadsgezicht' worden aangevraagd. Er wordt evenwel vastgesteld dat op basis van de plannen (vergelijk bestaande en nieuwe toestand) wel degelijk handelingen worden uitgevoerd aan de voorgevel (schilderwerken en vervanging van buitenschrijnwerk).

3/ Wijzigingen aan de achtergevel:

In het achtergevelvlak wordt het linkerdeel van de kroonlijst gelijk getrokken met de kroonlijst van het rechterdeel. Na aanpassingswerken beschikt de volledige achtergevel over een perceelsbrede doorlopende kroonlijst met een hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 11,27 m. De scheidingsmuur met aanpalenden blijven daarbij ongewijzigd.

De achtergevel van het hoofdvolume wordt aan de buitenzijde geïsoleerd en afgewerkt met pleisterwerk in een ecru kleur. De gevelopeningen op het eerste en tweede verdiep, aan de rechterzijde, worden gesupprimeerd en vervangen door nieuwe gevelopeningen. Het buitenschrijnwerk wordt vervangen door of voorzien in aluminium buitenschrijnwerk in bronze/zwarte kleur. De raamvlakken worden aan de bovenzijde voorzien van screenkasten in een gelijkaardige kleur. De screenkasten worden verwerkt binnen de dagkanten van de raamvlakken.

Het nieuwe achtergevelvlak van de aanbouwwolumes worden voorzien van grote raamvlakken in gelijkaardig buitenschrijnwerk en voorzien van screenkasten. Het zijgevelvlak van het hogere aanbouwwolume, palend langsheen het nieuwe dakterras, wordt voorzien in een voorzetstructuur in een bronze/zwarte kleur. De balustrade van het terras wordt voorzien in een gelijke kleur en met verticale spijlen.

4/ Interne aanpassingswerken:

Op het gelijkvloers wordt de inkom- en traphal aan de rechterzijde van het hoofdvolume behouden. In de vertrekken aan de linkerkant van het hoofdvolume wordt een leefruimte en eetruimte ingericht. Daartoe worden de deuren tussen de twee vertrekken verwijderd. In het nieuwe aanbouwwolume wordt een keuken ingericht aan de linkerkant. Deze sluit aan op de eetplaats. Aan de rechterzijde van het aanbouwwolume wordt een wasplaats ingericht toegankelijk vanuit de traphal en twee bergruimtes waarvan één met toegang tot de tuin.

Op het eerste verdiep worden de vertrekken in het hoofdvolume heringedeeld en heringericht tot een ruime slaapkamer met dressing. Vanuit de slaapkamer heeft men tevens toegang tot het nieuwe dakterras. In het nieuwe aanbouwwolume wordt een afgescheiden toilet ingericht toegankelijk vanuit de traphal en een bergruimte toegankelijk vanop het dakterras. Op het tweede verdiep worden de ruimtes heringedeeld en heringericht tot twee bijkomende slaapkamers, een afgescheiden toilet en een badkamer.

5/ Sloop en vervanging van het bijgebouw:

Het bestaande bijgebouw achteraan het perceel wordt gesloopt. In de plaats wordt er palend aan de linker-, achter- en rechterperceelsgrens een nieuw bijgebouw opgericht. Het nieuwe bijgebouw beschikt over één bouwlaag en is afgewerkt met een plat dak. Het nieuwe bijgebouw wordt voorzien in de hoek van de linker- en achterperceelsgrens en beschikt over een netto oppervlakte van 7,50 m². Langs de voor- en rechterzijde (palend aan de rechterperceelsgrens) van het bijgebouw wordt evenwel een doorlopende luifel voorzien (pergola). De horizontale dakoppervlakte van de volledige constructie bedraagt circa 21 m². Het bijgebouw en de luifel beschikken over een maximale hoogte van 2,45 m gemeten t.o.v. het maaiveld van de tuin. De scheidingsmuren met aanpalenden blijven ongewijzigd. Het bijgebouw wordt ingericht als fietsenstalling en afvalberging. In de scheidingsmuur met achteraanpalende wordt een nieuwe toegangsdeur voorzien. De toegangsdeur verleent toegang tot het achteraanpalende perceel.

6/ Heraanleg van de buitenruimte:

Palend langsheen de achtergevel van het nieuwe aanbouwwolume wordt een nieuw verhoogd en verhard terras voorzien met een totale oppervlakte van 16,60 m².

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 30 oktober 2024. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

Samenvatting:

De dakvlakramen moeten aan de volgende voorwaarden voldoen. Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.

- *De dakvlakramen voert u uit in een zwart rechthoekig retromodel. Deze zijn overal uitgelijnd op de ramen op de onderliggende verdiepingen, bevinden zich net boven de kroonlijst, zijn ingewerkt in het dakvlak (geen opdekramen) en zijn minder breed dan hoog (dus rechthoekig). De afmetingen van de dakvlakramen (inclusief kader en aansluitingsstukken) zijn beperkt tot een maximumbreedte van 80cm en een maximumhoogte van 120 cm.*

Het dak en de gevel (met inbegrip van het schrijnwerk) worden in een latere fase gerestaureerd en

zouden geen deel uitmaken van de vergunningsaanvraag. Evenwel worden de werken wel al vermeld

op plan en in de verantwoordingsnota. Daarom geven we nog volgende richtlijnen mee:

- *De gevelbepleistering van de voorgevel werkt de eigenaar af met een dampopen verfsysteem en in de oorspronkelijke kleurstelling op basis van een stratigrafisch kleuronderzoek en/of historisch beeldmateriaal.*
- *Houten elementen (de kroonlijst, ramen en voordeur) mogen nergens afgeschuurd worden vooraleer er een kleuronderzoek op toegepast is om de originele kleurstelling te achterhalen. De kleurkeuze gebeurt op basis van stratigrafisch kleuronderzoek en in overleg met de stedelijke dienst Monumentenzorg.*
- *Het maximaal behoud van de originele kroonlijst is het uitgangspunt. Herstel van de kroonlijst gebeurt in hout en met een identieke profilering als origineel.*
- *Inzake de dakbedekking, recupereert de uitvoerder maximaal de originele dakpannen en vult waar nodig aan met pannen die qua kleur, vorm, sluitingsmechanisme en afmetingen identiek zijn aan de originele. Wanneer er onvoldoende originele pannen ter recupereren zijn voor alle dakvlakken, plaatst de uitvoerder de originele zo veel mogelijk op het dakvlak aan de straatzijde. Ook nokpannen zijn qua vorm, kleur en afmetingen identiek aan de originele exemplaren. De nokken plaatst men in een zuivere kalkmortel.*

Nota van de stedenbouwkundig ambtenaar:

In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat de aanpassingswerken aan de voorgevel (waarvoor in grote mate een toelatingsplicht vereist is omwille van de ligging in een beschermd stadsgezicht) losgekoppeld worden van deze aanvraag. Deze handelingen zullen via een melding 'werken in beschermd stadsgezicht' worden aangevraagd. Er wordt evenwel vastgesteld dat op basis van de plannen (vergelijk bestaande en nieuwe toestand) wel degelijk handelingen worden

uitgevoerd aan de voorgevel. Deze werken worden niet voldoende verduidelijkt en gemotiveerd. Bijgevolg wordt de aanvraag ongunstig beoordeeld.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in 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 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).

Het project ligt gedeeltelijk (het deel aan de straatzijde) in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied. Het project ligt gedeeltelijk (het deel aan de achterzijde) in van het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ZUID goedgekeurd op 29 november 2002. De locatie betreft een zone voor waardevolle tuinen en open ruimten.

Voor wat betreft het stedelijk woongebied gelegen in het RUP STEDELIJK WONEN gelden al de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ZUID onverkort, met dien verstande dat het verbod op meergezinswoningen en/of kamerwoningen voorzien in het voorschrift 2.2 *“Zone A voor wonen en tuinen”* niet geldt indien de vergunning verlenende overheid oordeelt dat de meergezinswoning een bestaande meergezinswoning is die op reglementaire wijze tot stand gekomen is. Dit is niet van toepassing op voorliggende aanvraag waardoor de voorschriften van het BPA onverkort gelden. Bijgevolg wordt de aanvraag integraal getoetst aan de voorschriften van het BPA. De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften en wijkt af op volgende punten:

- ARTIKEL 3.2.2: WAARDEVOLLE STRAAT- EN PLEINWANDEN

“Op het plan zijn waardevolle straat- en pleinwanden aangeduid. Deze aanduidingen vragen de bijzondere aandacht van de gebruikers van het bestemmingsplan voor het bouwkundig erfgoed. Iedere wijziging aan of in de aangeduide panden of zones moet gericht zijn op het behoud of herstel van de historische waarde. Aldus zijn slechts werken en handelingen toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebied en de aanwezige waardevolle gebouwen. Deze beschermende bepalingen behelzen onder meer de bepleistering van wanden, de gevels, de gevelbreedte en de gevelopbouw, architectuur, bouwstijl en bouwperiode alsook kleurengebruik, aard, kwaliteit en materiaalgebruik van kroonlijst en schrijnwerk.”

[...]

“Wijzigingen aan de (gevels van) individuele gebouwen moeten voorgesteld en gemotiveerd worden in een motivatienota zoals bepaald in artikel 4.1. Wijzigingen worden onder meer beoordeeld op basis de verenigbaarheid met de cultuurhistorische identiteit van het gebied, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het omgaan met de ruimtelijke draagkracht. Enkele ruimtelijke afwegingskaders zijn:

- ⇒ bouwhistorische en creatieve aspecten;*
- ⇒ de relatie met het bestaande weefsel (straat, straatdeel),*
- ⇒ de wijze waarop de ingreep uitgevoerd wordt (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend),*
- ⇒ de functie en de historiek van het gebouw. Machtigingen kunnen enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen van artikel 4.1 zijn toegepast.”*

Afwijking: In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat de aanpassingswerken aan de voorgevel (waarvoor in grote mate een toelatingsplicht vereist is omwille van de ligging in een beschermd stadsgezicht) losgekoppeld worden van deze aanvraag. Deze handelingen zullen via een melding ‘*werken in beschermd stadsgezicht*’ worden aangevraagd. Er wordt evenwel vastgesteld dat op basis van de plannen (vergelijk bestaande en nieuwe toestand) wel degelijk handelingen worden uitgevoerd aan de voorgevel (schilderwerken en vervanging van buitenschrijnwerk). De beschrijving en motivering van de wijzigingen aan de voorgevel ontbreken in voorliggende aanvraag.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan: De aanpassingswerken aan de voorgevel worden onvoldoende gemotiveerd. Dit wordt ongunstig beoordeeld.

- **ARTIKEL 3.3.7: GEVELOPBOUW**

“Alle zichtbare gedeelten van gebouwen (hoofdgebouwen en bijgebouwen) zoals schoorstenen, garagepoorten, dienstingangen, zichtbaar blijvende buizen zoals rook- of verluchtingskanalen moeten afgewerkt worden in materialen die in overeenstemming zijn met het karakter en de aard en de kleuren van de materialen van de bestaande gebouwen in de omgeving of hiermee een kwalitatieve dialoog aangaan. Gevels mogen slechts gewijzigd of verbouwd worden voor zover de werken de bestaande kwaliteiten van de gevel en het straatbeeld verbeteren. De verhouding van het gevelraamoppervlak, de hoogte en de breedte van de ramen en de verticale opbouw van de gevels moet behouden blijven of opgenomen worden. Elke bouwlaag aan de voor- en achtergevel moet voorzien worden van ramen.”

Afwijking: In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat de aanpassingswerken aan de voorgevel (waarvoor in grote mate een toelatingsplicht vereist is omwille van de ligging in een beschermd stadsgezicht) losgekoppeld worden van deze aanvraag. Deze handelingen zullen via een melding ‘*werken in beschermd stadsgezicht*’ worden aangevraagd. Er wordt evenwel vastgesteld dat op basis van de plannen (vergelijk bestaande en nieuwe toestand) wel degelijk handelingen worden uitgevoerd aan de voorgevel (schilderwerken en vervanging van buitenschrijnwerk). Uit het advies van Onroerend Erfgoed blijkt dat er zekere bezwaren zijn met betrekking tot de nieuwe dakvlakvensters. Tevens worden er voorwaarden gekoppeld aan overige handelingen aan de voorgevel. De handelingen aan de voorgevel worden evenwel onvoldoende verduidelijkt in voorliggende aanvraag (conform artikel 3.2.2.).

Toetsing: Afwijking niet toegestaan:

Er kan niet beoordeeld worden of er aan dit artikel voldaan is.. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

- **ARTIKEL 3.3.3.1: BOUWDIEPTE**

“Een minimum en toegelaten maximum bouwdiepte voor hoofdgebouwen wordt vastgelegd. Deze bouwdiepte wordt bepaald op basis van de referentiediepte. De referentiediepte wordt steeds gemeten op de perceelsgrenzen en wordt perceelsgewijs bepaald.

Er zijn vier mogelijkheden:

wanneer er gebouwd wordt tussen twee aangrenzende hoofdgebouwen wordt de referentiediepte bepaald door de lijn die de referentiedieptes van de twee aangrenzende gebouwen verbind.”

[...]

“Wanneer de referentiediepte minder dan 10 meter bedraagt, mag het te bouwen of verbouwen hoofdgebouw maximum twee meter dieper gebouwd worden en moet de diepte ten minste 8 meter bedragen. Bij een perceelsdiepte van minder dan 10 meter vervalt deze verplichting.

Wanneer de referentiediepte bepaald is tussen 10 en 12 meter, moet de bouwdiepte bij bouwen en verbouwen gevat worden tussen 10 en 12 meter.

Wanneer de referentiediepte 12 meter of meer bedraagt is de toegelaten maximum bouwdiepte gelijk aan de referentiediepte (met een maximum van 15 meter) en bedraagt de minimale bouwdiepte 10 meter.”

In voorliggende aanvraag wordt er gebouwd tussen twee aangrenzende hoofdgebouwen waardoor de referentiediepte bepaald wordt door de lijn die de referentiedieptes van de twee aangrenzende gebouwen verbindt. De referentiedieptes verschillen daarbij op het eerste verdiep en het tweede verdiep.

Op het eerste verdiep bedraagt de bouwdiepte langsheen de linkerperceelsgrens van linkeraanpalend hoofdvolume 13,60 m. Langsheen de rechterperceelsgrens bedraagt de bouwdiepte van rechteraanpalend hoofdvolume 10,31 m. De maximale bouwdiepte wordt op het eerste verdiep bijgevolg aangegeven door de schuine lijn tussen de linkerperceelsgrens op een bouwdiepte van 13,60 m en de rechterperceelsgrens op een bouwdiepte van 12 m.

Op het tweede verdiep bedraagt de bouwdiepte langsheen de linkerperceelsgrens van linkeraanpalend hoofdvolume 10,04 m. Langsheen de rechterperceelsgrens bedraagt de bouwdiepte van rechteraanpalend hoofdvolume 10,31 m. De maximale bouwdiepte bedraagt in dit geval 12 m over de volledige perceelsbreedte (rechte lijn).

Afwijking:

1/ Het dakterras boven het gelijkvloerse aanbouwwolume reikt maximaal 0,96 m dieper dan de toegelaten maximale bouwdiepte op het eerste verdiep.

2/ Het aanbouwwolume langsheen de rechterperceelsgrens reikt op het eerste verdiep 2,98 m tot 3,61 m voorbij de toegelaten maximale bouwdiepte. Op het tweede verdiep reikt de aanbouw 3,61 m voorbij de toegelaten bouwdiepte.

Toetsing:

1/ Afwijking toegestaan:

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. De afwijking binnen huidige aanvraag heeft betrekking op afmetingen van constructies. De afwijking op de voorschriften is aanvaardbaar om volgende redenen:

De afwijking is effectief beperkt gezien het voorgestelde dakterras en de balustrade grotendeels vervat zitten in de toegelaten bouwdiepte conform het BPA. De impact op de rechtstreekse geburen naar bezonning en privacyhinder is verwaarloosbaar.

2/ Afwijking niet toegestaan:

De bouwdiepte van de aanbouw op de eerste verdieping wordt ter hoogte van de rechter perceelsgrens overschreden met 2,98 m tot 3,61 m. Deze maten getuigen niet langer van een beperkte afwijking van de voorschriften. Aangezien de voorschriften van het BPA worden overgenomen in het RUP kan louter akkoord gegaan worden met beperkte afwijkingen. De aanvrager motiveert dat de nieuwe aanbouw volledig binnen de 17,6 m bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen valt en de nieuwe situatie qua bouwdiepte weinig afwijkend is van de bestaande toestand. Het is echter vanuit ruimtelijk standpunt niet wenselijk om de bestaande hoogte van de scheidingsmuur te bestendigen. Temeer omdat, de uitbouw over twee bouwlagen een afstand van ca. 45cm verder reikt dan de bestaande scheidingsmuur. Ondanks dat de scheidingsmuur niet verder wordt opgehoogd over deze afstand, is de ruimtelijke impact van de uitbreiding over deze afstand van eenzelfde aard, wat niet aanvaardbaar is.

- **ARTIKEL 3.3.5.2: BOUWHOOGTE BIJGEBOUWEN**

“De toegelaten maximum bouwhoogte van de bijgebouwen (gebouw en dak) bedraagt 3,5 meter. Deze gebouwen moeten gebouwd worden binnen de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen.”

Afwijking:

1/ Het nieuwe gelijkvloerse aanbouwwolume, gelegen langsheen de linkerperceelsgrens, beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 4,54 m.

2/ Het nieuwe aanbouwwolume, gelegen langsheen de rechterperceelsgrens, beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 6,43 m.

Toetsing:

1/ Afwijking toegestaan:

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

Het nieuwe aanbouwwolume reikt 1,04 m hoger dan wat voorgeschreven wordt. Deze meerhoogte wordt evenwel grotendeels veroorzaakt door het feit dat de gelijkvloerse bouwlaag 0,59 m hoger gelegen is dan het trottoirpeil. Bovendien wordt er min of meer aangesloten op de vrije hoogte van het hoofdvolume. Het nieuwe gelijkvloerse aanbouwwolume leidt niet tot een ophoging van de scheidingsmuur met aanpalenden. De meerhoogte heeft een beperkte impact en is bijgevolg aanvaardbaar.

2/ Afwijking niet toegestaan:

De bouwhoogte van de aanbouw is zo'n 2,93 m hoger dan de maximaal toegelaten hoogte conform dit voorschrift. De te hoge bouwhoogte van de aanbouw is in strijd met het voorschrift. Bovendien is er geen sprake van een beperkte afwijking van dit voorschrift en is de ruimtelijke impact van het voorstel te ingrijpend op de omgeving. Een afwijking op dit voorschrift kan niet worden toegestaan.

- **ARTIKEL 3.3.6: DAKVORM**

“Elk hoofdgebouw en elk ander gebouw met méér dan één bouwlaag moet bedekt worden met hellende daken. De nok wordt evenwijdig met de voorgevel geplaatst. De dakhelling van deze

gebouwen moet gevat worden binnen een hoek tussen 35 en 55 graden met het horizontale (gevel)vlak. De aanzet van het dakvlak valt gelijk met de kroonlijst. Ook uitbouwen, zoals dakkapellen en staande ramen, moeten onder het vlak (gevormd door 55 graden vlak doorheen de kroonlijst) gesitueerd worden,."

Afwijking:

De nieuwe aanbouw van twee bouwlagen ter hoogte van de rechter perceelsgrens wordt voorzien van een plat dak.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan:

Hoewel een afwijking op de dakvorm in principe kan worden toegestaan, is het vanuit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk om een aanbouw van dergelijk volume, met twee bouwlagen, op deze locatie te realiseren.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd. Regio West. 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:

Gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater:

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel voorzien voor afval- en hemelwater. Het voorzien van dergelijk gescheiden afvoerstelsel heeft een bufferende werking op de verwerking van het hemelwater en wordt gunstig beoordeeld.

Verharding:

De nieuwe verharding is beperkt in oppervlakte en infiltreert op natuurlijke wijze in de voldoende grote aanpalende onverharde tuinzone.

Hemelwaterput:

De bestaande woning wordt uitgebreid en er gebeuren werken aan de afwatering in het bestaande hoofdvolume waardoor de aanleg van een hemelwaterput verplicht is. De volledige horizontale dakoppervlakte van de woning moet in rekening gebracht worden, deze bedraagt 82,9 m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 7.500 l. Er worden drie hemelwaterputten voorzien met een totale inhoud van 7.500 liter in overeenstemming met de verordening. De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Infiltratievoorziening:

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. De afwaterende oppervlakte die in rekening genomen moet worden voor de dimensionering van de infiltratievoorziening bedraagt 82,90 m² (zijnde de horizontale dakoppervlakte van de woning met uitbreiding) plus 9,60 m² zijnde de horizontale dakoppervlakte van het nieuwe bijgebouw. Bijgevolg bedraagt de totale afwaterende oppervlakte 92,50 m². Hiervan mag evenwel 30 m² afgetrokken worden gezien de woning is aangesloten op een voldoende groot gedimensioneerde hemelwaterput. De afwaterende dakoppervlakte bedraagt bijgevolg 62,50 m² waardoor de infiltratievoorziening een minimale oppervlakte moet hebben van 5 m² en een minimale inhoud van 2.062,5 liter. Er wordt een infiltratievoorziening geplaatst met een inhoud van 2.000 liter en een oppervlakte van 6,75 m². Dit is in overeenstemming met de verordening en wordt gunstig beoordeeld.

Groendak:

Aangezien het dak van de woning aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik, is het niet verplicht om het plat dak als groendak aan te leggen. Het dak van het bijgebouw en een deelzone van het dak van de aanbouw worden aangelegd als groendak. Het bufferend vermogen van de aangelegde groendaken wordt niet verduidelijkt. De infiltratievoorziening waarop wordt aangesloten is echter voldoende groot waardoor deze daken in overeenstemming met de verordening niet moeten worden aangelegd als 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

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart

De aanvraag is niet gelegen in een VEN-gebied of een Habitatgebied. De aanvraag is ook niet gelegen in een erkend parkgebied. De aanvraag is niet opgenomen in de Vlaamse Biologische Waarderingskaart. De tuinzone van het perceel is evenwel opgenomen op de Gentse Biologische Waarderingskaart en is daarbij gelegen in een zone met zorgplicht.

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Groen

Het project heeft geen negatieve effecten op aanwezig waardevol groen. Er wordt geen waardevol groen noch bomen verwijderd.

Biodiversiteit

De aanvraag omvat evenwel de sloop van de bestaande tuinbergingen gelegen langsheen de scheidingsmuur met achteraanpalende. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

Stikstof

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.

Lozing

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

6.3. 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 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 4 oktober 2024 tot en met 2 november 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

ERGOEDWAARDE

1/ Algemeen:

Het ontwerp beoogt de verbouwing van een eengezinswoning. Het waardevolle hoofdgebouw blijft daarbij behouden en beperkt aangepast. De bestaande aanbouwwolumes worden gesloopt en vervangen door een nieuwe uitbouw. Aangezien dergelijke bijgebouwen doorgaans minder erfgoedwaarde hebben is er geen bezwaar tegen de sloop ervan.

De verbouwing van het hoofdgebouw respecteert in grote lijnen de bestaande kenmerkende planindeling en ruimtelijkheid. Ook de bestaande vloerroosteringen blijven behouden. Enkel op de verdieping wordt de bestaande kamerindeling beperkt gewijzigd. Waardevolle vaste interieurelementen worden maximaal bewaard en geïntegreerd in het ontwerp. Dit wordt gunstig beoordeeld.

2/ Voorgevel:

In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat de aanpassingswerken aan de voorgevel (waarvoor in grote mate een toelatingsplicht vereist is omwille van de ligging in een beschermd stadsgezicht) losgekoppeld worden van deze aanvraag. Deze handelingen zullen via een melding '*werken in beschermd stadsgezicht*' worden aangevraagd. Er wordt evenwel vastgesteld dat op basis van de plannen (vergelijk bestaande en nieuwe toestand) wel degelijk handelingen worden uitgevoerd aan de voorgevel (schilderwerken en vervanging van buitenschrijnwerk).

Uit het advies van Onroerend Erfgoed blijkt dat er zekere bezwaren zijn met betrekking tot de nieuwe dakvlakvensters. Tevens worden er voorwaarden gekoppeld aan overige handelingen aan de voorgevel. De handelingen aan de voorgevel worden evenwel onvoldoende verduidelijkt in voorliggende aanvraag (conform artikel 3.2.2.). Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

BOUWVOLUME

1/ Gelijkvloers aanbouwwolume en dakterras:

Het nieuwe aanbouwwolume reikt 1,04 m hoger dan wat voorgeschreven wordt. Deze meerhoogte wordt evenwel grotendeels veroorzaakt door het feit dat de gelijkvloerse bouwlaag 0,59 m hoger gelegen is dan het trottoirpeil. Bovendien wordt er min of meer aangesloten op de vrije hoogte van het hoofdvolume. Het nieuwe gelijkvloerse aanbouwwolume leidt niet tot een ophoging van de scheidingsmuur met aanpalenden. De impact van de meerhoogte van het gelijkvloerse aanbouwwolume is beperkt.

Het dak van het gelijkvloerse aanbouwwolume wordt gedeeltelijk aangelegd als dakterras. Dakterrassen worden steeds met de nodige voorzichtigheid benaderd. De meerwaarde van dergelijke dakterrassen op de woonkwaliteit van deze woning moet in verhouding staan t.o.v. de eventuele negatieve impact op aanpalenden. Er wordt geoordeeld dat de meerwaarde van het dakterras voor de woonkwaliteit van deze woning beperkt is. De woning beschikt immers reeds over een zeer ruime kwalitatieve tuin die in verbinding staat tot de belangrijkste leefruimtes. De negatieve impact van het dakterras op aanpalenden is evenwel beperkt. Ondanks de betrekkelijke meerdiepte is het terras grotendeels gelegen binnen de voorgeschreven toegelaten bouwdiepte. Het dakterras leidt tevens niet tot een ophoging van de bestaande scheidingsmuren. De impact op aanpalenden is bijgevolg beperkt.

2/ Aanbouwwolume langsheen de rechterperceelsgrens:

Het nieuwe aanbouwwolume langsheen de rechterperceelsgrens wordt evenwel ongunstig beoordeeld. Dergelijk nieuwbouwwolume met een combinatie van een betrekkelijke diepte en bouwhoogte is niet langer aanvaardbaar. Dit vormt ook geen beperkte afwijking meer op de voorgeschreven toegelaten bouwdiepte en bouwhoogte. Het voorgestelde volume van de aanbouw valt niet binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte (zie ook eerder bij 4.1). De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg niet aanvaardbaar.

Dergelijk nieuwbouwwolume bestendigd de hoogte van de bestaande scheidingsmuur. Bovendien wordt de bestaande scheidingsmuur niet opgehoogd maar wordt er langsheen de scheidingsmuur wel een nieuwe meerdiepte gecreëerd. De meerwaarde van het aanbouwwolume op het eerste verdiep is ook beperkt gezien dit voornamelijk een vide betreft en een tuinberging. Het aanbouwwolume wordt ongunstig beoordeeld.

Het deel van het aanbouwwolume kan niet éénduidig uit deze vergunning worden gesloten. Dit heeft omwille van de configuratie (op de snede) te grote implicaties op het ontwerp. Dit vereist een nieuw ontwerp. Bijgevolg wordt de aanvraag ongunstig beoordeeld.

TUINBERGING

Het bijgebouw wordt ruimtelijk ingepast in de tuinzone door de ligging achteraan het perceel. De constructie heeft een groen karakter en vrijwaart de open tuinzone. Er wordt opgemerkt dat er een opening gemaakt wordt in de achterste perceelsgrens om zo een toegang te creëren tot de fietsenberging. Conform artikel 4.2.22 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening, hebben omgevingsvergunningen een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Een eventuele afgifte van omgevingsvergunning verhindert op geen enkele wijze dat de begunstigden van deze erfdiensbaarheden of verplichtingen een eventueel recht op schadeloosstelling ten laste van de aanvrager uitoefenen.

Voorliggende aanvraag wordt ongunstig beoordeeld.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is strijdig met de wettelijke bepalingen en niet verenigbaar is met de goede plaatselijke aanleg.

De aanvraag wordt ongunstig beoordeeld omwille van volgende redenen:

- Onaanvaardbare afwijkingen op het geldende RUP Stedelijk Wonen:
 - ARTIKEL 3.2.2: WAARDEVOLLE STRAAT- EN PLEINWANDEN
 - ARTIKEL 3.3.7: GEVELOPBOUW
 - ARTIKEL 3.3.3.1: BOUWDIEPTE
 - ARTIKEL 3.3.5.2: BOUWHOOGTE BIJGEBOUWEN
 - ARTIKEL 3.3.6: DAKVORM
- Onverenigbaar met de plaatselijke aanleg:
 - Te grote bouwdiepte en bouwhoogte op de verdieping.

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.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het renoveren en verbouwen van een eengezinswoning, het slopen van de aanbouw en opnieuw bouwen van een aanbouw en het slopen en heroprichten van een bijgebouw aan Frédéric Van Waeijenberge - Klaartje Mestdach gelegen te Nieuwebosstraat 58, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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.

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_11891 - OMV_2024099215 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en verbouwen van een eengezinswoning, het slopen van de aanbouw en opnieuw bouwen van een aanbouw en het slopen en heroprichten van een bijgebouw - met openbaar onderzoek - Nieuwebosstraat, 9000 Gent - Weigering