



2024_CBS_11907 OMV_2023167971 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaand jeugdlokaal - met openbaar onderzoek - Serafijnstraat, 9000 Gent - Vergunning

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 verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Peter Landsheere met als contactadres Bosstraat 20, 9270 Laarne heeft een aanvraag (OMV_2023167971) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 1 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en uitbreiden van een bestaand jeugdlokaal
- Adres: Serafijnstraat 61, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 18 sectie A nr. 275C3

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

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 13 december 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het jeugdlokaal uit voorliggende aanvraag bevindt zich aan de Serafijnstraat in de wijk 'Dampoort'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing. De site ligt in tweede bouwlijn: achter de bibliotheek en het vrije CLB aan de Halvemaanstraat, en achter een reeks garageboxen van Thuispunt Gent aan de Serafijnstraat. Achteraan grenst het perceel aan een spoorwegberm langsheen de spoorwegbundel van het rangeerstation van 'Gent-Dampoort'. Tussen de site en de spoorlijn ligt een groenklimaatas die het centrum van Gent verbindt met Groenpool Wonderwoud.

Het bestaande jeugdlokaal staat tegen de oostelijke perceelsgrens gebouwd. Het heeft een footprint van ca. 270 m², met aan de noord- en de westgevel een verharde strook met een breedte van 1,00 m. Het gebouw (de 'Scheve Chalet') heeft één bouwlaag, de dakrand loopt op van 1,91 m tot 4,78 m (gemeten ten opzichte van het nulpeil, 2 cm hoger dan het maaiveld voor de toegangsdeur tot het gebouw). In het midden van dit schuinoplopend balkvolume is er een accent van twee bouwlagen, met een dakrand op een hoogte van 5,70 m. De gevels van het onderste balkvolume zijn afgewerkt met grootformaat okerkleurige beton gevelsteen, het bovenste volume is afgewerkt met een gevelbekleding in houten ceder planchetten.

Het bestaande jeugdlokaal omvat volgende ruimtes: een grote polyvalente ruimte, een stamlokaal, een gewoon lokaal, een keuken met berging, sanitair (ook voor mindervaliden), een materiaalberging en circulatieruimte. Op de 1^{ste} verdieping bevindt zich een bijkomend lokaal. Het jeugdlokaal heeft tevens een nachtbezetting.

Het terrein zelf is ca. 1.800m² groot en sterk vergroend, de site omvat een 30-tal bomen. De bebouwing op de site beperkt zich tot het jeugdlokaal. De verharding is beperkt tot ca. 86,4 m², waarvan ca. 35 m² niet-waterdoorlatend.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van het bestaand jeugdlokaal.

Gedeeltelijke sloop bestaand jeugdlokaal

Een gedeelte van de materiaalberging (meest noordelijke gedeelte van het jeugdlokaal) wordt gesloopt. De bestaande verharding in betonklinkers rond het af te breken volume wordt eveneens verwijderd.

Uitbreiding bestaand jeugdlokaal

Het bestaande jeugdlokaal wordt uitgebreid met een nieuw volume, aansluitend op het bestaand gebouw.

De uitbreiding komt in de plaats van het gesloopte gedeelte, aan de noordelijke zijde van het bestaande gebouw. Het houdt min. 10 m afstand van de noordelijke perceelsgrens. Na uitbreiding heeft het gebouw een L-vorm en omarmt het zo het voorliggende speelterrein. De uitbreiding heeft twee bouwlagen. De hoogte van de dakrand van het lessenaarsdak bedraagt 6,10 m aan de zuidgevel, en loopt op tot 7,50 m aan de noordzijde. De gelijkvloerse gevels van het nieuwe volume worden afgewerkt met houten planchetten (onbehandeld), de gevels van de 1^{ste} verdieping worden afgewerkt met donker gebeitste houten planchetten. Aan de westgevel wordt een buitentrap voorzien met een breedte van 1,10 m. Aan de zuidgevel wordt ter hoogte van de uitbreiding een open stalen luifel voor zonwering voorzien tussen het gelijkvloers en de verdieping. Deze zal ook dienst zal doen als drager voor gevelgroen.

De uitbreiding voorziet op het gelijkvloers een groot stamlokaal, 2 bergingen en sanitair (ook voor mindervaliden). Op de 1^{ste} verdieping bevinden zich tevens 2 lokalen.

Incl. de uitbreiding heeft het gebouw een footprint van ca. 345 m². De verharding op de site wordt verruimd tot 119,7 m², de niet-waterdoorlatende verharding blijft beperkt tot ca. 35 m².

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 27/04/2006 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwbouw voor scoutslokalen en jeugdtoerisme. (2005/60226)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 27 september 2024 onder ref. 072582-002 advies OMG/DA/2024 (zie omgevingsloket):
Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Geen advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 21 oktober 2024:
Binnen woongebied doet het Agentschap voor Natuur en Bos geen inhoudelijke uitspraken over de wenselijkheid van het project of de verkaveling. De toetsing van de ruimtelijke inpasbaarheid van de aanvraag wordt overgelaten aan de vergunningverlenende overheid. Het beleid moet er zich wel op richten om nodeloze verhardingen zoveel mogelijk te vermijden.

Gunstig advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** afgeleverd op 24 september 2024 onder ref. advies 9739:
Beslissing/Advies Veiligheidscommissie ASTRID: gunstig.
Motivering: Gezien de beperkte oppervlakte en de beperkte bezetting van het gebouw, heeft de commissie beslist dat er geen verplichting is tot ASTRID in-doordekking.

Geen bezwaar advies van **Dienst VR - Team Externe Veiligheid** afgeleverd op 13 september 2024:

Gelet op het feit dat de ontwikkeling niet gelegen is binnen de maximale effectafstand van de naburige Seveso-inrichting heeft het Team Omgevingseffecten met betrekking tot de externe veiligheid geen bezwaar tegen deze aanvraag.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

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

Het project paalt aan het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'GROENAS 1' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 30 juli 2009), meer bepaald naast een zone voor openbaar groen.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'CAMPO SANTO', goedgekeurd op 29 september 1988, en is bestemd als:

- bestaand gebouw: zone voor openbaar nut
- groene speelruimte bij het jeugdlokaal: zone voor voortuinstroken (bouwvrije stroken).

Specifieke toetsing van de voorschriften met betrekking tot de bestemming:

Het BPA stelt het volgende voor zone 11 voor openbaar nut (parochiaal centrum):

Hoofdbestemming: Openbare bestemming - cultuur

Nevenbestemming: Sportieve recreatie

Het BPA stelt het volgende voor de zone voor voortuinstroken (bouwvrije zone):

Hoofdbestemming: Voortuinen, tuinstroken met bouwverbod

Nevenbestemming: Oprit, terras- en voetpadverhardingen

Alle constructies zijn hier verboden. Opritten en voetpaden zijn toegelaten.

Toetsing:

De lokalen voor jeugdbeweging vallen onder de bestemming sportieve recreatie, die toegelaten zijn als nevenbestemming voor zone 11 van het BPA.

De voorziene uitbreiding van het jeugdlokaal ligt echter in de zone voor voortuinen, waar constructies niet toegelaten zijn.

Beoordeling:

De aanvrager vraagt om af te wijken van het BPA, dit op basis van artikel 4.4.9/1 van de VCRO.

Dit artikel stelt dat:

Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag.

Het BPA is ouder dan 15 jaar.

Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.

De aanvraag heeft hier geen betrekking op.

De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan slechts worden toegepast voor stedenbouwkundige voorschriften van bijzondere plannen van aanleg die een aanvulling vormen op:

a) woongebieden, met uitzondering van woonparken;

De voorschriften van het BPA zijn een aanvulling op de gewestplanbestemming 'wonen'.

De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan niet worden toegepast voor bijzondere plannen van aanleg die voorzien in stedenbouwkundige voorschriften voor agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking van het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van deze codex aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.

De aanvraag heeft hier geen betrekking op.

Elke aanvraag tot afwijking overeenkomstig het eerste lid, wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Er werd een openbaar onderzoek gevoerd.

Op 19/09/2019 werd door het college van burgemeester en schepenen het beleidskader 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' goedgekeurd. De nota bevat concrete handvaten over hoe de stad Gent omgaat met het begrip 'ruimtelijk rendement' binnen zijn toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, onder meer ter motivering van een afwijking op een BPA ouder dan 15 jaar (artikel 4.4.9/1). Als we hier op een goede manier mee omgaan, biedt dit immers opportuniteiten voor de implementatie van de principes uit Ruimte voor Gent (behoud kwetsbare stedelijke functies, slim verdichten, zuinig ruimtegebruik, ruimteneutraliteit, verweven, hoger bouwen, ontharden, ...).

Deze visie werd gebiedsgericht uitgewerkt en verschilt in de Binnenstad, Kernstad, Groeistad en het Buitengebied.

Cfr. deze nota is een zone voor voortuinstroken (zoals in dit BPA) steeds te beschouwen als een zgn. 'kwetsbare stedelijke functie' waarvoor we in principe vasthouden aan het bouwverbod en beperken van verhardingen. Hierdoor zou **huidige aanvraag** niet toegestaan kunnen worden.

Het college van burgemeester en schepenen keurde op 16/07/2021 echter een addendum goed bij de nota Ruimtelijk Rendement. Dit omdat we in een aantal gevallen merkten dat we vastliepen op de beperkingen die de Stad zichzelf oplegde in de nota Ruimtelijke Rendement. Met name dat deze soms in tegenspraak zijn aan de principes voor Ruimte voor Gent. In **huidige aanvraag** is dat het geval. In de zone voor openbaar nut zijn nog uitbreidingsmogelijkheden doch enkel op een plaats waar zich waardevolle bomen bevinden, met name aan de zuidzijde

van het bestaande jeugdlokaal. Anderzijds zijn er in de zone voor voortuinstroken, waar geen bebouwing is toegestaan, plaatsen waar zich geen waardevol groen bevindt die wél in aanmerking kunnen komen voor bebouwing.

In het addendum geven we aan wanneer we een grotere wijziging afwegen en op welke manier dit kan gebeuren. Om te vermijden dat de verruimde afwijkingen ad hoc gebeuren, legden we vast wanneer we deze verruimde afwijkingen wel of niet mogelijk zien en via welke procedure dit kan.

In een omgevingsvergunningsaanvraag kunnen volgende verruimde afwijkingmogelijkheden toegestaan worden mits motivatienota:

- Het gaat om kleine gebieden met beperkte afwijkingen ten opzichte van de basisprincipes in de nota Ruimtelijk Rendement, net omdat het BPA op die plaats de basisprincipes van RVG verhindert. De beperkte afwijkingen zorgen ervoor dat er een optimalisatie van de goede ruimtelijke ordening kan gebeuren.
- Deze beperkte afwijkingen op de nota Ruimtelijk Rendement staan we enkel toe voor projecten in handen van 1 eigenaar. Het project is dus niet afhankelijk van andere eigendommen.
- Een kleine afwijking kenmerkt zich ook door het feit dat de wijziging nagenoeg geen impact heeft op omgeving en buurtbewoners.

De afwijking moet bovendien beantwoorden aan het volgende:

- We volgen de basisprincipes van Ruimte voor Gent. Dit wil zeggen dat we de oppervlakte voor groen of voor andere kwetsbare functies vrijwaren, maar wel beperkt kunnen verschuiven.
- We houden vast aan het programma van het BPA, maar herschikken beperkt de bestemmingszones.

Het uitgangspunt op deze site is het maximaal behoud van de bestaande bomen, cfr. de basisprincipes van Ruimte voor Gent.

Het verlengen van het bestaande gebouw in zuidelijke richting (binnen de bouwstrook) is niet mogelijk omdat op die plaats twee te behouden waardevolle bomen staan. Een uitbreiding van het jeugdlokaal door een optopping van het bestaande gebouw bleek om structurele redenen niet haalbaar.

Daarom wordt de uitbreiding voorzien ten noorden van het bestaande volume (in de zone voor voortuinstroken). Waar het nieuwe volume wordt ingeplant worden geen extra bomen gerooid en is nooit een bos(vegetatie) geweest. Dit werd bevestigd door het bevoegde Vlaamse Agentschap voor Natuur en Bos.

De in het BPA voorziene oppervlakte voor groen wordt gevrijwaard, en enkel beperkt verschoven: de nog bebouwbare zone van ca. 75 m² in de bouwstrook wordt gevrijwaard en vervangen door ca. 75 m² bebouwing in de bouwvrije strook. Er wordt met andere woorden vastgehouden aan het programma van het BPA. Maar door het beperkt herschikken van de bestemmingszones ontstaat er een ruimtelijk kwalitatievere invulling.

Het project is in handen van 1 eigenaar. De afwijking heeft geen impact op de omgeving en buurtbewoners. De naastliggende percelen omvatten tevens louter bedrijvigheid en andere gemeenschapsvoorzieningen.

De gevraagde afwijking is bijgevolg **aanvaardbaar**.

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.

Volgend punt wordt specifiek getoetst: artikel 3.2 – beperken van verhardingen.

'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.'

Toetsing: In huidige toestand bedraagt de verharding 86,4 m². Een gedeelte daarvan wordt verwijderd en vervangen door nieuwe verharding rondom het jeugdlokaal, waardoor de totale verharding 119,7 m² bedraagt. Dit is 33,3 m² bijkomende verharding ten opzichte van de bestaande verharding.

De bijkomende verharding wordt enkel voorzien daar waar nodig, en wordt waterdoorlatend uitgevoerd. Het overgrote deel van de site waarop het jeugdlokaal zich bevindt, blijft een onverharde speel- en groenzone. De bijkomende verharding is bijgevolg aanvaardbaar en verwaarloosbaar t.a.v. de niet-verharde zone.

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.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

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 in de nabijheid van waterloop in beheer van Stad Gent.

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).

- aan de rand deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- 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 stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater.

Verharding

De nieuw aangelegde verharding rond het nieuwe gebouw wordt voorzien als waterdoorlatende verharding.

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Hemelwaterput/groendak

Met voorliggende aanvraag wordt het bestaande jeugdlokaal uitgebreid met een nieuwe aanbouw. Het bestaand volume is reeds aangesloten op 2 hemelwaterputten van elk 15.000 liter (dus 30.000 liter in totaal). Het nieuwe licht hellende dak (11,5°) wordt volledig uitgerust als een groendak en zal ook aangesloten worden op deze bestaande hemelwaterputten.

Volgens de aanvraag wordt het groendak aangesloten op de bestaande hemelwaterputten.

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m². Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Infiltratievoorziening

Het perceel heeft een oppervlakte groter dan 120 m², waardoor het verplicht is een bovengrondse infiltratievoorziening aan te leggen. De bouwheer stelt echter voor om een ondergrondse infiltratievoorziening (infiltratiekratten) te voorzien met een inhoud van 820 liter en een oppervlakte van 4,32 m.

Volgens het gemotiveerd verzoek, toegevoegd aan het dossier, kan de uitzondering niet toegestaan worden. Het aansluiten van de nieuwe aanbouw met een groendak op het bestaande tracé via hemelwaterputten wordt niet beschouwd als een voldoende reden om af te wijken van de verplichting tot het voorzien van een bovengrondse infiltratievoorziening. Voor dakoppervlakken met een groendak is aansluiting op een hemelwaterput immers niet verplicht, omdat het substraat mogelijk uitloging kan veroorzaken, wat kan leiden tot een bruine verkleuring van het water.

Aangezien er voldoende ruimte beschikbaar is op het perceel, moet de nieuwe aanbouw worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening met een inhoud van minstens 1.600 liter en een oppervlakte van minstens 3,88 m², met een overloop naar de Rietgracht. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van Stad Gent. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder.

Het regenwater moet afgeleid worden naar de Rietgracht, het plan voorziet dit niet.

Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Voor de lozingsconstructie op de onbevaarbare waterloop van 3de categorie, de Rietgracht, moet een machtiging bekomen worden bij de Stad Gent, Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00 via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de randen van het perceel. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

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

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart

Er is principieel geen bezwaar tegen de verbouwing met uitbreiding van het scoutslokaal. Waar het nieuwe volume wordt ingeplant worden geen extra bomen gerooid en is nooit een bos(vegetatie) geweest. Dit werd bevestigd door het bevoegde Vlaamse Agentschap voor

Natuur en Bos. Wel werd in 2018 een kapmachtiging bekomen voor het vellen van een 7-tal bomen in bosverband (noordwestelijke hoek van het terrein), maar hiervoor werd nooit een heraanplant uitgevoerd. Hierdoor is in de feiten de boszone deels ontdaan van hoogstammige groen wat niet de bedoeling kan zijn. In de kapvergunning staat ook (standaard) dat de oppervlakte bos niet mag verkleinen.

Dit alles is correct beschreven in de bijlage bij het dossier: BERG-OVA-230904-plaatsbezoek_groendienst.

Om zich volledig in regel te stellen, moet de noordelijke perceelsgrens minstens bestaan uit een 6,5 m brede bosstrook, en de westelijke perceelsgrens dient te bestaan uit een strook van minstens 10 m brede boszone. Dit is een rand die niet mag gemaaid worden en als bos dient hersteld te worden met aanplant van struiken en hoogstammige bomen (aan te planten op de 10 m lijn, zodat de bosrand visueel zichtbaar is). Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Ligging

Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750 m van habitatrictlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.

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.

6.3. Lozing

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

6.4. 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 voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

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

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 17 september 2024 tot en met 16 oktober 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Functie

Het bestaande jeugdlokaal met bijhorende groene speelruimte wordt gebruikt door een plaatselijke scoutsgroep die er wekelijks zijn vergaderingen houdt.

Bovendien worden de lokalen verhuurd aan andere groepen/jeugdbewegingen voor een weekend of voor kampen.

Bijkomende lokalen zullen zorgen voor de versterking van de scoutsgroep in deze wijk, wat positief wordt onthaald.

Inplanting en bouwvolume

Er wordt een nieuw volume voorzien, aansluitend op het bestaand gebouw. Het gebouw breidt uit richting het middenplein en creëert zo een L-vorm die het speelplein omarmt. De positionering is ten aanzien van het gebruik van de site goed gekozen.

De inplanting heeft tevens geen impact op de omgeving en buurtbewoners. De naastliggende percelen omvatten louter bedrijvigheid en andere gemeenschapsvoorzieningen. Ook de gevraagde hoogte van max. 7,50 m is aanvaardbaar t.a.v. de onbebouwde omgeving en aanwezige bomen.

Dit volume komt echter in de door het BPA bepaalde bouwvrije zone en is hiermee strijdig. Deze afwijking wordt gunstig beoordeeld. De motivatie hiertoe werd in artikel 4.1 van dit verslag reeds uitvoerig beschreven.

Buitenaanleg

Tegen de westelijke gevel wordt een buitentrap voorzien, waardoor de 1^{ste} verdieping een aparte toegang krijgt. Dit komt de brandveiligheid en het flexibel gebruik ten goede.

Rond het nieuwe bouwvolume wordt beperkt bijkomende waterdoorlatende verharding voorzien.

De rest van de site blijft behouden als groenzone en speelterrein horende bij het jeugdlokaal. De bestaande bomen blijven behouden.

Mobiliteit

In de bestaande toestand zijn er 20 fietsparkeerplaatsen voorzien (2-zijdig fietsrek) in het zuiden van de site. Op de foto's is te zien dat het meest zuidelijke rek niet zo goed gebruikt wordt. De reden hiervoor is wellicht dat dit rek minder goed bereikbaar is aangezien het zo dicht tegen de bomenrij is ingeplant. Een aantal fietsen worden ook verspreid op de site geparkeerd.

Er wordt in de nota aangegeven dat de bezetting van de huidige lokalen gespreid zal worden en dus niet wijzigen. De nieuwe lokalen dienen om de druk op de verhuurde / gedeelde lokalen te verlagen. Er wordt daarom aangegeven dat het aantal fietsparkeerplaatsen zoals in de bestaande toestand voorzien is voldoende is en dat er gezien de bezetting niet wijzigt geen extra fietsparkeerplaatsen voorzien moeten worden.

Er kan omwille van dezelfde bezetting akkoord worden gegaan dat er geen fietsparkeerplaatsen extra voorzien worden. Er wordt wel gevraagd om de bestaande 20 fietsparkeerplaatsen (bestaande fietsenrek) 1 à 2 m naar het noorden te verschuiven zodat het meest zuidelijke rek

ook goed bereikbaar wordt en meer gebruikt zal worden. Hierdoor zullen er minder fietsen verspreid over de site geparkeerd worden. Dit wordt meegegeven als **opmerking**. Gezien de functie en de beperkte wijziging dienen geen autoparkeerplaatsen voorzien te worden.

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023167971 lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaand jeugdlokaal aan de heer Peter Landsheere gelegen te Serafijnstraat 61, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Externe adviezen

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 27 september 2024 met kenmerk 072582-002 advies OMG/DA/2024).

Het advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** (advies van 21 oktober 2024) moeten strikt nageleefd worden.

Bos

De noordelijke perceelsgrens wordt aangelegd en beheerd als een minimaal 6,5 m brede bosstrook, de westelijke perceelsgrens wordt aangelegd en beheerd als een minimaal 10 m brede boszone. Deze bosrand mag niet gemaaid worden en wordt aangeplant met struiken en hoogstammige bomen (aan te planten op de 10 m lijn, zodat de bosrand visueel zichtbaar is).

Verharding

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag.

Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

Groendak

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m².

Infiltratievoorziening

De nieuwe aanbouw moet worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening met een inhoud van minstens 1.600 liter en een oppervlakte van minstens 3,88 m², met een overloop naar de Rietgracht.

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.

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

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

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 aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het afvalwater is aan te sluiten op de openbare DWA-leiding van de Serafijnstraat. Het regenwater moet afgeleid worden naar de Rietgracht, het plan voorziet dit niet en is in die zin aan te passen.

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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Mobiliteit

We vragen om de bestaande 20 fietsparkeerplaatsen (i.e. het bestaande fietsenrek) 1 à 2 m naar het noorden te **verschuiven** zodat het meest zuidelijke rek ook goed bereikbaar wordt en meer gebruikt zal worden.

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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).

Overstroming

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat het gebouw opgericht wordt in een gebied met risico's tot pluviaal overstromen. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast in zijn gebouw te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming.

Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

Voor de lozingsconstructie op de onbevaarbare waterloop van 3de categorie, de Rietgracht, moet de machtiging bekomen worden bij de Stad Gent, Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00 via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn

gemachtigde.

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

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzijdend 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_11907 - OMV_2023167971 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaand jeugdlokaal - met openbaar onderzoek - Serafijnstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023167971

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_BERG_G_N_04_Gevel Westzijde.pdf	ycPO/rJoz6DrGnSNGeFioQ==
BA_BERG_T_B_01_Terreinprofiel AA.pdf	y3xTyPouMwQ1I0JebD8tVw==
BA_BERG_T_N_01_Terreinprofiel AA.pdf	UaZFAibfBrDLhcbA/Q0C2g==
BA_BERG_G_B_04_Gevel Westzijde.pdf	EqgflaUYYegxOL+z0BhekQ==
BA_BERG_G_N_03_Gevel Zuidzijde.pdf	o8INfNLNyAppnjcvc2N9Dg==
BA_BERG_G_B_01_Gevel Noordzijde.pdf	MOc+NW/XQoqmcRiP9hk8VA==
BA_BERG_G_B_03_Gevel Zuidzijde.pdf	HyoaUYFwwqlcbFEL3XwOkQ==
BA_BERG_G_B_02_Gevel Oostzijde.pdf	laoEkQrMUA4IRZBfuQxYyQ==
BA_BERG_G_N_01_Gevel Noordzijde.pdf	zXw0nvSqGOImY3Te+oiaUg==
BA_BERG_G_N_02_Gevel Oostzijde.pdf	59czoOMLO7QF55wBuurwjQ==
BA_BERG_L_N_01_Legende.pdf	j+h7gFgQ8HTEpTzQ7tLXsg==
BA_BERG_L_B_01_Legende.pdf	fD5CoShBKrGKLDCVv+z81w==
BA_BERG_P_N_03_Niveau 01.pdf	qZ4h4K5YEbn4doji7sJd6A==
BA_BERG_P_N_02_Niveau 00.pdf	L2ZU0k/RstqzKkRag6uAvg==

BA_BERG_P_N_01_Funderingsplan.pdf	W3UEzf2Osh4xjEITB3D83w==
BA_BERG_P_B_03_Niveau 01.pdf	bilr6oP23270IPOFIxXnkQ==
BA_BERG_P_B_04_Dakenplan.pdf	WnXSmeEwDTIQY7SU8LJW6w==
BA_BERG_P_B_01_Funderingsplan.pdf	sVjf8N4A12caQP3IzxSAFA==
BA_BERG_P_B_02_Niveau 00.pdf	+7Baq4p7hv9onj11xwNong==
BA_BERG_P_N_04_Dakenplan.pdf	notFQl6YIDNbFXnljYEu4A==
BA_BERG_I_N_01_Inplantingsplan.pdf	uYGuGRLZVwVb7p2QmBhTiw==
BA_BERG_I_B_01_Inplantingsplan.pdf	0oMyr9Gfj/P//he/agqkmA==
BA_BERG_S_B_01_Doorsnede 01.pdf	LTrcx3gQ5P+W8r2vj2u9uw==
BA_BERG_S_B_02_Doorsnede AA.pdf	7m39b5tNuB3PLUnoYR8Lwg==
BA_BERG_S_N_01_Doorsnede 01.pdf	xYrqnz2KkynvbbvELawYKQ==
BA_BERG_S_N_02_Doorsnede AA.pdf	gBp36LGLjgAnGRQJCTcUBQ==