



2025_CBS_00063 OMV_2024118494 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een rijwoning - met openbaar onderzoek - Jos Verdegemstraat, 9040 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 januari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Veerle Rijckaert - Brecht Vanlerberghe met als contactadres Jos Verdegemstraat 115, 9040 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024118494) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 9 september 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een rijwoning
- Adres: Jos Verdegemstraat 115, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 1012D5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23 september 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 18 december 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving en de plaats van het project

OMGEVING

Het perceel van aanvraag is gelegen langs de Jos Verdegemstraat in de deelgemeente Sint-Amandsberg. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing (type rijwoningen) van overwegend twee tot tweeënhalve bouwlagen afgewerkt met een zadeldak.

MORFOLOGIE

Op het perceel van aanvraag bevindt zich een eengezinswoning bestaande uit een hoofdvolume van twee bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Het pand heeft een kroonlijst- en nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van respectievelijk 7,20m en 11,20m. Het achtergevelvlak beschikt over een kroonlijsthoogte van 7,10m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 8,80m. Het pand beschikt over twee aanbouvvolumes:

- Langsheen de linkerperceelsgrens beschikt het pand over een gelijkvloers aanbouvvolume afgewerkt met een plat dak. Het gelijkvloerse aanbouvvolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 3,16m en een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 12,80m.
- Langsheen de rechterperceelsgrens beschikt het pand over een aanbouvvolume van twee bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Het aanbouvvolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 6,48m en een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 12,80m.

Het pand beschikt palend langsheen de linkerperceelsgrens over een bijgebouw. Het bijgebouw is afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte van 3,16m en reikt tot een bouwdiepte van 21,00m. Het aanbouvvolume behoudt een afstand van 2,30m t.o.v. het achtergevelvlak van de aanbouvvolumes. Het bijgebouw behoudt een afstand van minimaal 2,44m t.o.v. de rechterperceelsgrens.

Het pand beschikt over een niet-bebouwde buitenruimte van circa 141m² waarvan 31,46m² verhard is aangelegd (terras).

INDELING

Het pand beschikt op het gelijkvloers over een inkom- en traphal aan de linkerkant. Aan de rechterkant van het pand bevindt zich een eet- en leefruimte. In het aanbouvvolume bevindt zich een keuken. Het hoofdvolume is beperkt onderkelderd. Op het eerste verdiep bevinden zich twee slaapkamers en in het aanbouvvolume bevindt zich een badkamer. Onder het hellende dak bevindt zich een derde slaapkamer en een bureau.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Sloop en vervanging van de aanbouvvolumes:

De bestaande aanbouvvolumes worden gesloopt. Het pand wordt voorzien van een nieuw gelijkvloers perceelsbreed opgetrokken aanbouvvolume. Het gelijkvloerse aanbouvvolume

wordt afgewerkt met een groendak en reikt tot een bouwdiepte van 18,00m. De kroonlijsthoogte van het nieuwe aanbouwwolume bedraagt 3,50m.

Het pand wordt op het eerste verdiep eveneens voorzien van een perceelsbreed aanbouwwolume. Het aanbouwwolume wordt voorzien tot een bouwdiepte van 12,00m en wordt deels afgewerkt met een plat dak (langsheen de rechterperceelsgrens) en deels afgewerkt met een hellend dak (zie punt 2). De kroonlijsthoogte van de nieuwe aanbouwwolumes bedraagt 7,10m.

De achtergevelvlakken van de nieuwe aanbouwwolumes worden afgewerkt in zink in antraciet en voorzien van aluminium buitenschrijnwerk in antraciet. Op het gelijkvloers wordt een groot raamvlak voorzien met een schuifdeur. Op het eerste verdiep wordt een verdiepingshoog schuifraam voorzien.

2/ Vervanging van het dakvolume:

Het dakvolume van het hoofdvolume wordt verwijderd. Aan de voorzijde wordt het pand voorzien van een derde volwaardige bouwlaag. Na verbouwwerken beschikt de voorgevel van het pand over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 9,01m. Het opgetrokken voorgevelvlak wordt voorzien in een houtstructuur in een natuurlijke kleur en voorzien van aluminium buitenschrijnwerk.

Verder wordt het pand afgewerkt met een nieuw zadeldak. Het zadeldak wordt daarbij voorzien van twee delen. Langsheen de linkerperceelsgrens wordt een zadeldak voorzien met een nokhoogte van 12,38m. Het deel beschikt over een breedte (gemeten t.o.v. de linkerperceelsgrens) van 3,35m. Het hellend dakvlak aan de achterzijde sluit aan op de kroonlijst van het aanbouwwolume op het eerste verdiep. Het overig deel van het dak, gelegen langsheen de rechterperceelsgrens) wordt afgewerkt met een nokhoogte van 11,35m. Het hellend dakvlak reikt even diep dan het hellend dakvlak van het rechteraanpalende pand.

Na verbouwwerken beschikt het pand over een horizontale dakoppervlakte (inclusief aanbouwwolumes) van 95,00m² waarvan 26,00m² wordt aangelegd als groendak. De hellende dakvlakken worden afgewerkt in zink in antraciet (gelijkaardig aan de achtergevelvlakken van de nieuwe aanbouwwolumes). Het zijgevelvlak van het uitstekende rechterdakdeel wordt voorzien in een houtstructuur en voorzien van twee raamvlakken in aluminium buitenschrijnwerk.

3/ Wijzigingen van de scheidingsmuren:

Ten gevolge van de nieuwe aanbouwwolumes en het nieuwe dakvolume worden de scheidingsmuren met linker-en rechteraanpalende gewijzigd:

- Linkeraanpalende (Jos Verdegemstraat 113):
Ten gevolge van het nieuwe dakvolume en het aanbouwwolume op het eerste verdiep wordt de scheidingsmuur opgetrokken. Het aanbouwwolume reikt 2,93m dieper dan het achtergevelvlak van linkeraanpalende. De ophoging bedraagt hier 3,33m (ter plaatse van het nieuwe achtergevelvlak van het nieuwe aanbouwwolume). Te plaatse van de kroonlijst van linkeraanpalende bedraagt de ophoging 2,83m. De nok van het nieuwe hellende dak reikt 3,49m hoger dan het aanpalende gabariet. Het nieuwe aandeel aan scheidingsmuur beschikt over een oppervlakte van 26,16m². Deze wordt afgewerkt in leien.
- Rechteraanpalende (Jos Verdegemstraat 117):

De plannen geven onduidelijke informatie met betrekking tot de ophoging van de scheidingsmuur met rechteraanpalende. Het terreinprofiel langsheen de rechteraanpalende (BA_Woning_T_N_02_terreinprofiel_B_bvsA) toont immers het gabariet van het pand na verbouwingwerken zoals het zich manifesteert langsheen de linkerperceelsgrens. Langsheen de linkerperceelsgrens beschikt het nieuwe dak evenwel over een grotere nokhoogte en reikt het dak tevens tot een bouwdiepte van 12,00m. Langsheen de rechterperceelsgrens wordt er evenwel een minder hoog en minder diep hellend dakvolume ingericht. Het hogere dakvolume behoudt daarbij 1,90m afstand van de rechterperceelsgrens.

De scheidingsmuren worden als volgt opgehoogd langsheen de rechterperceelsgrens:

- Ten gevolge van het nieuwe gelijkvloerse aanbouwvolume wordt de scheidingsmuur opgetrokken met 0,57m. Deze ophoging wordt afgewerkt in leien.
- Ten gevolge van het nieuwe aanbouwvolume op het eerste verdiep wordt de scheidingsmuur met rechteraanpalende opgetrokken met 0,62m. Het nieuwe aanbouwvolume reikt daarbij 0,80m minder diep dan het oorspronkelijke aanbouwvolume. Deze wordt afgewerkt in leien.
- Ten gevolge van het nieuwe dakvolume wordt de scheidingsmuur aan de voorgevel opgetrokken met 1,98m. Het achtergevelvlak sluit aan op de dakhelling van het achterste dakvlak van rechteraanpalende. De nok wordt beperkt opgetrokken met 0,16m. Deze ophoging wordt afgewerkt in leien.

4/ inrichten van een schoorsteen:

In het gelijkvloerse aanbouwvolume wordt een open haard ingewerkt. Deze wordt voorzien van een schoorsteen die uitloopt boven het platte dak. De schoorsteen reikt tot een hoogte van 7,00m gemeten t.o.v. het trottoirpeil. De schoorsteen is gelegen tot een bouwdiepte van 16,00m en behoudt een afstand van 3,71m t.o.v. het nieuwe achtergevelvlak van het hoofdvolume. De schoorsteen behoudt bijgevolg een afstand van 6,64m t.o.v. het achtergevelvlak van het hoofdvolume van linkeraanpalende en 6,84m t.o.v. het achtergevelvlak van het hoofdvolume van rechteraanpalende. De schoorsteen staat niet ingetekend op het grondplan/dakenplan noch ingetekend op het achtergevelaanzicht of het inplantingsplan. Het is bijgevolg onduidelijk hoeveel afstand de schoorsteen behoudt t.o.v. de linker- en rechterperceelsgrens.

5/ Interne aanpassingswerken:

Op het gelijkvloers wordt de inkom- en traphal behouden. Aan de rechterzijde wordt de kamer aan de straatzijde heringericht tot een bergruimte (inclusief fietsenstalling), wasruimte en vestiaire. De ruimte wordt tevens ingericht met een afgescheiden toilet. Aan de achterzijde en in het aanbouwvolume wordt een open leefruimte en keuken ingericht.

Op het eerste verdiep wordt de slaapkamer aan de achterzijde heringericht tot een badkamer, afgescheiden toilet en een sas die toegang biedt tot het aanbouwvolume. In het aanbouwvolume wordt een bureau ingericht met vide. Op het tweede verdiep wordt aan de straatzijde een tweede kamer ingericht en aan de achterzijde een derde slaapkamer. De slaapkamers hebben toegang tot een gemeenschappelijke berging (dressing). Onder de nok wordt een ruimte ingewerkt voor technieken.

6/ Heraanleg van de buitenruimte:

Het bijgebouw langsheen de linkerperceelsgrens wordt gesloopt. De buitenruimte wordt heraangelegd. Na verbouwwerken beschikt het pand over een niet-bebouwde buitenruimte van circa 130m² waarvan 12,00m² verhard wordt aangelegd. Het betreft een verharde terraszone langsheen het achtergevelvlak van het nieuwe aanbouwwolume.

7/ Hemelwater, groendaken en riolering:

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel aangelegd voor het afval- en hemelwater. De nieuwe dakoppervlakte van de hellende daken en het platte dak van het aanbouwwolume op het eerste verdiep worden aangesloten op een hemelwaterput met ene inhoudt van 5.000 liter. Het groendak van het gelijkvloerse aanbouwwolume en de overloop van de hemelwaterput worden aangesloten op een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 9,00m² en een volume van 2.050 liter.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 31/05/2001 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een aangebouwde berging en de plaatsing van een houten terras bij een eengezinswoning. (2001/60085)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied 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 ligt in het bijzonder plan van aanleg SINT BAAFSKOUTER, goedgekeurd op 21 september 1992, en is bestemd als zone voor gesloten bebouwing en zone voor koeren en tuinen. De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften en wijkt af op volgende punten:

- BOUWHOOGTE

Conform het BPA zijn er tot een bouwdiepte van 12m slechts twee bouwlagen toegelaten. De maximale bouwhoogte bedraagt daarbij 6,40m. Vanaf een bouwdiepte van 12m tot 18m is er een gelijkvloers aanbouwwolume mogelijk met een maximale bouwhoogte van 3,20m.

Afwijking:

- 1/ Het nieuwe gelijkvloerse aanbouwwolume beschikt over een kroonlijsthoogte van 3,50m.
- 2/ Het aanbouwwolume op het eerste verdiep beschikt over een kroonlijsthoogte van 7,10m.
- 3/ De nieuwe kroonlijst van de voorgevel beschikt over een hoogte van 9,01m.

Toetsing:

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

De meerhoogte van het gelijkvloerse aanbouwwolume (30cm) komt voort uit de wens om aan te sluiten op de vrije hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag in het hoofdvolume en de wens om het nieuwe platte dak voldoende te isoleren en aan te leggen als een groendak. Het voldoende isoleren van het platte dak komt de energie-efficiëntie van de woning ten goede. De aanleg van het platte dak als groendak heeft bovendien een positief effect op de waterhuishouding op het perceel.

Het nieuwe aanbouwwolume is bovendien voldoende inpasbaar binnen de omgeving. Zo beschikt het linkeraanpalende pand over een aanbouwwolume dat hoger reikt. Het nieuwe gelijkvloerse aanbouwwolume leidt bijgevolg niet tot een ophoging van de scheidingsmuur met linkeraanpalende.

Het nieuwe aanbouwwolume leidt slechts tot een beperkte ophoging van de scheidingsmuur met rechteraanpalende (max 0,57m). De impact van deze meerhoogte is evenwel beperkt aangezien rechteraanpalende zelf beschikt over een gelijkvloers aanbouwwolume en luifel die nagenoeg even diep reikt.

Bovendien beschikt het voorliggend perceel, alsook aanpalende percelen, na verbouwingswerken over een voldoende diepe en brede tuinzone gelegen achter de aanbouwwolumes. Het nieuwe aanbouwwolume heeft bijgevolg een zeer beperkte impact op de kwaliteit van aanpalende buitenruimtes.

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

De meerhoogte (0,70m) komt voort uit de wens om aan te sluiten op de bestaande vloerpeilen van het eerste en tweede verdiep. Met het nieuwe aanbouwwolume wordt het hoofdvolume van de woning immers uitgebreid tot een bouwdiepte van 12,00m hetgeen overeenstemt met de toegelaten bouwdiepte conform het BPA.

De kroonlijsthoogte van het nieuwe achtergevelvlak wordt slechts beperkt opgehoogd (10cm). De nieuwe kroonlijst sluit aan op de kroonlijsthoogte van het linkeraanpalende pand en reikt beperkt lager dan de kroonlijsthoogte van het rechteraanpalende pand. De meerhoogte is bijgevolg voldoende inpasbaar in deze omgeving.

3/ **Afwijking toegestaan:** Overeenkomstig artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan afgeweken worden 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. De afwijking op de kroonlijsthoogte van de voorgevel is aanvaardbaar om volgende redenen:

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. Als hier op een goede manier met omgegaan wordt, biedt dit immers opportuniteiten voor de implementatie van de principes uit Ruimte voor Gent (de nieuwe ruimtelijke structuurvisie op de stad).

In de Gentse Groeistad wordt gestreefd naar een betere benutting van de bestaande (bebouwde) ruimte door hoger bouwen toe te staan. Hoger bouwen betekent immers ruimtewinst: door het opeenstapelen van lagen nemen we immers minder oppervlak in beslag. Uitgaande van deze visie en met oog op het realiseren van kwalitatieve, ruime en gezinsvriendelijke woonentiteiten, wordt in het gewone weefsel van de Gentse Groeistad (waarin het pand waarop de aanvraag betrekking heeft gelegen is) uitgegaan van een basisschaal van 3 volwaardige bouwlagen en een dakvorm (afhankelijk van de context). Na de verbouwwerken heeft het pand een gabarit van drie bouwlagen en een hellend dak aan de straatzijde en twee volwaardige bouwlagen en een hellend dak aan de achterzijde. Het voorgestelde gabarit is aanvaardbaar, gelet op de volgende elementen: Zowel linker-als rechteraanpalende woning beschikken aan de straatzijde over een gedeeltelijke volwaardige derde bouwlaag afgewerkt met een hellend dak. Het optrekken van de voorgevel is inpasbaar ten opzichte van linker-en rechteraanpalende. De ophoging leidt niet tot een verhoging van de scheidingsmuur met linkeraanpalende en leidt slechts tot een beperkte ophoging van de scheidingsmuur met rechteraanpalende. De impact op aanpalenden is bijgevolg beperkt. De achtergevel van het hoofdvolume wordt behouden op twee volwaardige bouwlagen. De Dit vergroot de inpasbaarheid binnen de omgeving.

- DAKVORM

Conform het BPA moeten het dak van het hoofdvolume afgewerkt worden met een zadeldak. De hellingsgraad moet daarbij vervat zitten tussen 30-50°.

Afwijking: De uitbreiding van het hoofdvolume wordt langsheen de rechterperceelsgrens beperkt afgewerkt met een plat dak.

Toetsing: **Afwijking toegestaan:** Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. De afwijking op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg is aanvaardbaar om volgende redenen: In de omgeving bevinden zich verschillende aanbouwwolumes op de verdiepingen afgewerkt met platte daken. De afwerking van het aanbouwwolume met een plat dak leidt tot een minder grote impact voor rechteraanpalende.

- MATERIAAL VAN DE GEVELVLAKKEN

Conform het BPA moet de gevel hoofdzakelijk bestaan uit baksteen of betonsteen. De gebruikte materialen mogen geen felle kleuren hebben.

Afwijking: Het nieuwe achtergevelvlak van de woning wordt voorzien in zinken panelen in een antracietkleur.

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

De achtergevelvlakken van de panden in de omgeving beschikken over een verscheidenheid aan materialen. De afwerking van het achtergevelvlak is voldoende kwalitatief en inpasbaar binnen de omgeving.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024. Het ontwerp is **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement en wijkt af op volgende punten:

- ARIKTEL 3.5: Huisaansluiting

“Per onroerend goed wordt voorzien in maximum één huisaansluiting voor de afvoer van afvalwater en in maximum één huisaansluiting voor de afvoer van (niet verontreinigd) hemelwater.

De huisaansluitingen worden uitgevoerd met buizen van een diameter van 150 millimeter (voor gres buizen) of 160 millimeter (voor kunststofbuizen).

Indien er op het openbaar domein geen wachtbuizen of –putjes aanwezig zijn, dient de bouwheer het dieptepeil en de ligging van het private rioolstelsel ter hoogte van de grens met het openbaar domein aan te vragen bij de rioolbeheerder.

Indien er op het openbaar domein wachtbuizen of- putjes aanwezig zijn, moeten de private afvoerbuizen ter hoogte van de grens met het openbaar domein zo dicht mogelijk bij deze wachtbuizen of –putjes toekomen.

Indien er bestaande aansluitingen zijn, dan moeten deze hergebruikt worden.”

Afwijking: Er zijn bestaande huisaansluitingen maar hierop wordt niet aangesloten.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan: De bestaande aansluitingen dienen gebruikt te worden. De locatie, aard 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. RWA en DWA dienen op de respectievelijke huisaansluitingen aangesloten te worden, het rioleringsplan is in die zin aan te passen. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

- ARTIKEL 3.11: Afvoerkanalen verbrandingsgassen

“Verbrandingsgassen van een open haard of verwarmingstoestellen moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de openlucht.

De uitlaat van de kanalen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

Minstens moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren, en in ieder geval 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 4 meter, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. Indien de uitlaat niet aan bovenstaande reglementering kan voldoen, omwille van technische of

(steden)bouwkundige redenen, kan de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd verzoek een afwijking toestaan."

Afwijking: In het nieuwe gelijkvloerse aanbouwvolume wordt een schoorsteen voorzien. De schoorsteen staat niet ingetekend op het grondplan/dakenplan noch ingetekend op het achtergevelaanzicht of het inplantingsplan. Het is bijgevolg onduidelijk hoeveel afstand de schoorsteen behoudt t.o.v. de linker- en rechterperceelsgrens. Het is tevens onduidelijk om de schoorsteen te toetsen aan bovenstaand voorschrift. Bijkomend wordt opgemerkt dat het voorzien van dergelijke schoorsteen van dergelijke hoogte op de voorgestelde bouwdiepte een betrekkelijke afwijking vormt binnen de omgeving.

Toetsing: **Afwijking niet toegestaan:**

De schoorsteen wordt uit deze vergunning gesloten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel gedeeltelijk bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst:

Gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater:

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

Hemelwaterput:

De bestaande woning wordt uitgebreid waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 73,00m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 5.000 liter. Er wordt een hemelwaterput voorzien met een inhoud van 5.000 liter. Dit wordt gunstig beoordeeld.

Infiltratievoorziening:

Het perceel is groter dan 120m² waardoor er een verplichte bovengrondse infiltratievoorziening moet worden aangelegd. De afwaterende oppervlakte die hiervoor in rekening gebracht moet worden is gelijk aan de horizontale dakoppervlakte van het hoofdvolume zijnde 73,00m² plus de horizontale dakoppervlakte van de gelijkvloerse uitbreiding zijnde 32,00m². De horizontale dakoppervlakte van het gelijkvloerse aanbouwwolume mag evenwel gedeeld worden door twee aangezien het dak wordt aangelegd als een groendak met een bufferend vermogen van 50l/m². De afwaterende oppervlakte mag bijkomend verminderd worden met 30m² aangezien de woning is aangesloten op een voldoende groot gedimensioneerde hemelwaterput. De afwaterende oppervlakte bedraagt bijgevolg 61,00m² waardoor er een wadi voorzien moet worden met een minimale oppervlakte van 4,88m² en een minimale inhoud van 2.013 liter. Er wordt een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) ingericht met een oppervlakte van 9,00m² en een volume van 2.050 liter. Bijgevolg wordt er voldaan aan de verordening. Dit wordt gunstig beoordeeld.

Groendak:

Het platte dak van het gelijkvloerse aanbouwwolume wordt aangelegd als groendak met een bufferend vermogen van 50l/m². Dit wordt gunstig beoordeeld.

Verharding:

De nieuwe terraszone wordt beperkt in oppervlakte. Deze wordt bovendien deels teruggetrokken van de scheidingsmuren met linker-en rechteraanpalende. Het hemelwater dat neerkomt op de terraszone kan bijgevolg op natuurlijke wijze infiltreren in de aansluitende (inclusief tuin) niet verharde zones.

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 noch een Habitat-gebied. De aanvraag is niet opgenomen in de Biologische Waarderingskaart van Vlaanderen noch in de Biologische Waarderingskaart van Gent. De aanvraag is tevens niet gelegen in een park.

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Biodiversiteit

De aanvraag is niet gelegen in biologisch waardevol gebied. De aanvraag bevat geen handelingen aan waardevol groen. Er worden geen bomen gerooid. De aanvraag voorziet evenwel de sloop van een bijgebouw langsheen de linkerperceelsgrens. 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 maart-1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als opmerking opgenomen.

Stikstofdepositie

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

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 heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 1 oktober 2024 tot en met 30 oktober 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

Het bezwaar wordt als volgt samengevat:

1/ Harmonie dakvolume:

Het vernieuwde dakvolume zou de harmonie verbreken van het bouwblok. De nieuwe kroonlijst van de achtergevel alsook de nieuwe nokhoogte zouden te veel afwijken van de aanpalende daken en de daken in de omgeving.

2/ Schaduwinval:

Het vernieuwde dakvolume en de uitbreiding zou leiden tot een extra aandeel aan schaduwinval op het perceel van rechteraanpalende.

3/ Ramen in zijgevel:

De nieuwe raamopeningen in de zijgevel van de dakuitbreiding zouden leiden tot een storende inblik op het aanpalende perceel en de privacy van rechteraanpalende beknotten.

4/ Strijdigheden VCRO:

Het vernieuwde dakvolume en de uitbreiding leidt tot een extra bouwlaag hetgeen in strijd zou zijn met de bepalingen van artikel 4.4.9/1 en artikel 4.4.1 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

5/ Bouwhoogte bouwlagen:

De nieuwe verdiepingen zouden beschikken over een te grote hoogte en zouden de limieten van het BPA overschrijden.

6/ Schoorsteen:

De geplande schoorsteen in het gelijkvloerse aanbouwvolume zou leiden tot geuroverlast gezien deze strijdig is met artikel 3.11 van het algemeen bouwreglement.

7/ Locatie wadi:

De locatie van de wadi zou mogelijks leiden tot wateroverlast en/of schade bij de aanpalende percelen.

8/ Aanplakking gele affiche:

De procedure eigen aan een openbaar onderzoek zou niet correct zijn nageleefd. Zo zou de gele affiche pas opgehangen zijn op 9 oktober.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag wordt het bezwaar als volgt besproken:

1/ Harmonie dakvolume:

Het hoofdvolume van de woning wordt afgewerkt met een zadeldak bestaande uit twee delen. De afwerking met een zadeldak sluit aan op de daktypologie van aanpalende panden en bij uitbreiding de panden in de ruimere omgeving. Het enige onderscheid is dat er in plaats van één zuiver zadeldak gekozen wordt voor een zadeldak bestaande uit twee delen. Dit is evenwel niet meer of minder afwijkend dan de verschillende dakkappen die voorzien zijn bij panden in de omgeving. Er wordt bovendien verwezen naar het achtergevelaanzicht waaruit blijkt dat de kroonlijsthoogte van de achtergevel nauwelijks wijzigt. De nokhoogte wordt inderdaad opgetrokken. Deze ophoging heeft evenwel nauwelijks impact vanuit het straatbeeld of op aanpalenden. De afwerking van het zadeldak in twee delen vergroot de inpasbaarheid van het pand ten aanzien van rechteraanpalende.

2/ Schaduwinval:

De plannen geven onduidelijke informatie met betrekking tot de ophoging van de scheidingsmuur met rechteraanpalende. Het terreinprofiel langsheen de rechteraanpalende (BA_Woning_T_N_02_terreinprofiel_B_bvsA) toont immers het gabarriet van het pand na verbouwingswerken zoals het zich manifesteert langsheen de linkerperceelsgrens. Langsheen de linkerperceelsgrens beschikt het nieuwe dak evenwel over een grotere nokhoogte en reikt het dak tevens tot een bouwdiepte van 12,00m. Langsheen de rechterperceelsgrens wordt er evenwel een minder hoog en minder diep hellend dakvolume ingericht. Het hogere dakvolume behoudt daarbij 1,90m afstand van de rechterperceelsgrens.

Langsheen de rechterperceelsgrens wordt het pand evenwel afgewerkt met een zadeldak met een meer beperkte nokhoogte. Dit is duidelijk waarneembaar op de verdiepingsplannen, de inplantingsplannen en de achtergevelaanzichten. Langsheen de rechterperceelsgrens reikt de nokhoogte van het hellend dak slechts 16cm hoger dan de nokhoogte van het rechteraanpalende dak. Het hellend dakvlak aan de achterzijde reikt niet verder dan het achtergevelvlak van rechteraanpalend hoofdvolume. De uitbreiding op het eerste verdiep wordt langsheen de rechterperceelsgrens bovendien voorzien van een afwerking met een plat dak.

De scheidingsmuren worden als volgt opgehoogd langsheen de rechterperceelsgrens:

- Ten gevolge van het nieuwe gelijkvloerse aanbouwwolume wordt de scheidingsmuur opgetrokken met 0,57m. Deze ophoging wordt afgewerkt in leien.
- Ten gevolge van het nieuwe aanbouwwolume op het eerste verdiep wordt de scheidingsmuur met rechteraanpalende opgetrokken met 0,62m. Het nieuwe aanbouwwolume reikt daarbij 0,80m minder diep dan het oorspronkelijke aanbouwwolume. Deze wordt afgewerkt in leien.
- Ten gevolge van het nieuwe dakvolume wordt de scheidingsmuur aan de voorgevel opgetrokken met 1,98m. Het achtergevelvlak sluit aan op de dakhelling van het achterste dakvlak van rechteraanpalende. De nok wordt beperkt opgetrokken met 0,16m. Deze ophoging wordt afgewerkt in leien.

Er wordt geoordeeld dat deze uitbreidingen ten aanzien van rechteraanpalende eerder beperkt zijn. Er wordt bovendien verduidelijkt dat de nieuwe bouwdiepte op de verdiepingen (zijnde 12,00m) alsook de dakvorm in overeenstemming zijn met de voorschriften van het BPA. Dit geeft aanpalenden de mogelijkheid om op termijn op gelijkaardige wijze uit te breiden. De schaduwinslag op rechteraanpalend perceel wordt bovendien bijkomend beperkt door het nieuwe aanbouwwolume op het eerste verdiep, palend langsheen de rechterperceelsgrens, aan te leggen met een plat dak in plaats van met een hellend dak. De schaduwinslag op rechteraanpalende wordt bijkomend beperkt door het nieuwe zadeldak langsheen de rechterperceelsgrens nagenoeg te laten aansluiten op het gabariet van het hellende dak van rechteraanpalende. **We adviseren de aanvrager evenwel om de onduidelijkheden op de aangereikte plannen inzake het terreinprofiel te verduidelijken aan de aanpalenden.**

3/ Ramen in zijgevel:

Voorliggend pand maakt deel uit van een gesloten gevelrij waarbij de panden gekenmerkt worden door een duidelijke voor- en achterzijde. Ramen in zijgevelvlakken komen nauwelijks voor en indien deze voorkomen bevinden deze zich in de zijgevelvlakken van aanbouwwolume gelegen op het eerste verdiep.

In voorliggende aanvraag worden er ramen voorzien in het zijgevelvlak van de dakuitbreiding gelegen op het tweede verdiep. Vanuit de ramen heeft men een rechtstreekse inblik in de dakvlakvensters en koepels van het rechteraanpalende pand. Er wordt geoordeeld dat de meerwaarde van deze ramen voor de woonkwaliteit van voorliggend pand niet in verhouding staat ten opzichte van de negatieve impact ervan op de omgeving. De ramen kunnen enkel aanvaard worden in functie van daglichttoetreding. De ramen in het zijgevelvlak van de dakuitbreiding moeten voorzien worden in mat (ondoorzichtig) (melk)glas. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

4/ Strijdigheden met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

Voor een uitgebreide toetsing aan de wettelijke en reglementaire voorschriften wordt verwezen naar punt 4 van dit verslag. Er wordt verduidelijkt dat de uitbreiding van het dakvolume en het aanbouwwolume op het eerste verdiep in overeenstemming is met de voorschriften inzake de dakvorm en de bouwdiepte van het BPA.

De bouwhoogte van het gelijkvloerse aanbouwwolume en de bouwhoogte van het aanbouwwolume op het eerste verdiep wijken wel af van de geldende voorschriften. Deze afwijkingen zijn evenwel beperkt en kunnen toegelaten worden op basis van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Enkel de afwijking inzake de kroonlijsthoogte van de voorgevel kan als minder beperkt beschouwd worden. Deze afwijking kan evenwel toegelaten worden op basis van artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

5/ Bouwhoogte bouwlagen:

Voor een uitgebreide toetsing aan de wettelijke en reglementaire voorschriften wordt verwezen naar punt 4 van dit verslag:

“De meerhoogte van het gelijkvloerse aanbouwwolume (30cm) komt voort uit de wens om aan te sluiten op de vrije hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag in het hoofdvolume en de wens om het nieuwe platte dak voldoende te isoleren en aan te leggen als een groendak. Het voldoende isoleren van het platte dak komt de energie-efficiëntie van de woning ten goede. De aanleg van het platte dak als groendak heeft bovendien een positief effect op de waterhuishouding op het perceel. Het nieuwe aanbouwwolume is bovendien voldoende inpasbaar binnen de omgeving. Zo beschikt het linkeraanpalende pand over een aanbouwwolume dat hoger reikt. Het nieuwe gelijkvloerse aanbouwwolume leidt bijgevolg niet tot een ophoging van de scheidingsmuur met linkeraanpalende.

Het nieuwe aanbouwwolume leidt slechts tot een beperkte ophoging van de scheidingsmuur met recheraanpalende (max 57cm). De impact van deze meerhoogte is evenwel beperkt aangezien recheraanpalende zelf beschikt over een gelijkvloers aanbouwwolume en luifel die nagenoeg even diep reikt. Bovendien beschikt het voorliggend perceel, alsook aanpalende percelen, na verbouwingwerken over een voldoende diepe en brede tuinzone gelegen achter de aanbouwwolumes. Het nieuwe aanbouwwolume heeft bijgevolg een zeer beperkte impact op de kwaliteit van aanpalende buitenruimtes.

De meerhoogte van het aanbouwwolume op het eerste verdiep (0,70m) komt voort uit de wens om aan te sluiten op de bestaande vloerpeilen van het eerste en tweede verdiep. Met het nieuwe aanbouwwolume wordt het hoofdvolume van de woning immers uitgebreid tot een bouwdiepte van 12,00m hetgeen overeenstemt met de toegelaten bouwdiepte conform het BPA. De kroonlijsthoogte van het nieuwe achtergevelvlak wordt slechts beperkt opgehoogd (10cm). De nieuwe kroonlijst sluit aan op de kroonlijsthoogte van het linkeraanpalende pand en reikt beperkt lager dan de kroonlijsthoogte van het recheraanpalende pand. De meerhoogte is bijgevolg voldoende inpasbaar in deze omgeving.”

6/ Schoorsteen:

In het nieuwe gelijkvloerse aanbouwwolume wordt inderdaad een schoorsteen voorzien. De schoorsteen staat niet ingetekend op het grondplan/dakenplan noch ingetekend op het achtergevelaanzicht of het inplantingsplan. Het is bijgevolg onduidelijk hoeveel afstand de schoorsteen behoudt t.o.v. de linker- en rechterperceelsgrens. Het is tevens onduidelijk om de schoorsteen te toetsen aan artikel 3.11 van het algemeen bouwreglement. Bijkomend wordt opgemerkt dat het voorzien van dergelijke schoorsteen van dergelijke hoogte op de voorgestelde bouwdiepte een betrekkelijke afwijking vormt binnen de omgeving. De schoorsteen wordt uit deze vergunning gesloten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

7/ Locatie wadi:

De aanvraag voldoet aan de gewestelijke verordening hemelwater. De infiltratievoorziening is voldoende groot gedimensioneerd en tegen de locatie zijn er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar. Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken

volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren en zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. De noodzakelijke voorzorgsmaatregelen kunnen echter niet via een omgevingsvergunning worden opgelegd en vallen onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect en aannemer. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

8/ Aanplakking gele affiche:

Het openbare onderzoek van deze aanvraag liep van 1 oktober 2024 tot en met 30 oktober 2024. Op 1 oktober stelde onze dienst vast dat de aanplakking nog niet werd geregistreerd op het Omgevingsloket en stuurde hiervoor een bericht naar de aanvrager. De aanvrager heeft vervolgens de aanplakking geregistreerd op het Omgevingsloket op 1 oktober 2024. Er worden geen gegevens aangereikt waaruit blijkt dat de aanplakking laattijdig werd voorzien. De aangereikte foto in het bezwaarschrift kan immers op elk moment genomen zijn. Bijgevolg dient er uitgegaan te worden van de waarheidsgetrouwe registratie van de aanvrager.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Sloop en vervanging van de aanbouwwolumes:

Het nieuwe gelijkvloerse aanbouwwolume reikt tot een bouwdiepte van 18,00m. Dit valt binnen de voorschriften van het geldende BPA en wordt ruimtelijk aanvaardbaar beoordeeld. Het gelijkvloerse aanbouwwolume reikt evenwel beperkt hoger. De meerhoogte van het gelijkvloerse aanbouwwolume (30cm) komt voort uit de wens om aan te sluiten op de vrije hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag in het hoofdvolume en de wens om het nieuwe platte dak voldoende te isoleren en aan te leggen als een groendak. Het voldoende isoleren van het platte dak komt de energie-efficiëntie van de woning ten goede. De aanleg van het platte dak als groendak heeft bovendien een positief effect op de waterhuishouding op het perceel. Het nieuwe aanbouwwolume is bovendien voldoende inpasbaar binnen de omgeving. Zo beschikt het linkeraanpalende pand over een aanbouwwolume dat hoger reikt. Het nieuwe gelijkvloerse aanbouwwolume leidt bijgevolg niet tot een ophoging van de scheidingsmuur met linkeraanpalende. Het nieuwe aanbouwwolume leidt slechts tot een beperkte ophoging van de scheidingsmuur met rechteraanpalende (max 57cm). De impact van deze meerhoogte is evenwel beperkt aangezien rechteraanpalende zelf beschikt over een gelijkvloers aanbouwwolume en luifel die nagenoeg even diep reikt. Bovendien beschikt het voorliggend perceel, alsook aanpalende percelen, na verbouwingswerken over een voldoende diepe en brede tuinzone gelegen achter de aanbouwwolumes. Het nieuwe aanbouwwolume heeft bijgevolg een zeer beperkte impact op de kwaliteit van aanpalende buitenruimtes.

Het nieuwe aanbouwwolume op het eerste verdiep reikt tot een bouwdiepte van 12,00m. Dit valt binnen de voorschriften van het geldende BPA en wordt ruimtelijk aanvaardbaar beoordeeld. Het aanbouwwolume reikt evenwel beperkt hoger. De meerhoogte van het aanbouwwolume op het eerste verdiep (0,70m) komt voort uit de wens om aan te sluiten op de bestaande vloerpeilen van het eerste en tweede verdiep. Met het nieuwe aanbouwwolume wordt het hoofdvolume van de woning immers uitgebreid tot een bouwdiepte van 12,00m hetgeen overeenstemt met de toegelaten bouwdiepte conform het BPA. De kroonlijsthoogte van het nieuwe achtergevelvlak wordt slechts beperkt opgehoogd (10cm). De nieuwe kroonlijst sluit aan op de kroonlijsthoogte van het linkeraanpalende pand en reikt beperkt lager dan de kroonlijsthoogte van het rechteraanpalende pand. De meerhoogte is bijgevolg voldoende inpasbaar in deze omgeving.

De nieuwe gevelvlakken worden voldoende kwalitatief afgewerkt. Op het eerste verdiep wordt een groot schuifraam voorzien die toegang verschaft tot het nieuwe groendak boven het gelijkvloerse aanbouwvolume. Een bouwdiepte van 12,00m op de verdiepingen wordt evenwel als maximaal beoordeeld. Bijgevolg moet het schuifraam voorzien worden als een vast raam of een opengaand raam voorzien van een vaste glazen balustrade (minimale hoogte 1,10m) binnen het schrijnwerk. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

2/ Vervanging van het dakvolume:

Het hoofdvolume van de woning wordt afgewerkt met een zadeldak bestaande uit twee delen. De afwerking met een zadeldak sluit aan op de daktypologie van aanpalende panden en bij uitbreiding de panden in de ruimere omgeving. Het enige onderscheid is dat er in plaats van één zuiver zadeldak gekozen wordt voor een zadeldak bestaande uit twee delen. Dit is evenwel niet meer of minder afwijkend dan de verschillende dakkappen die voorzien zijn bij panden in de omgeving. Er wordt bovendien verwezen naar het achtergevelaanzicht waaruit blijkt dat de kroonlijsthoogte van de achtergevel nauwelijks wijzigt. De nokhoogte wordt inderdaad opgetrokken. Deze ophoging heeft evenwel nauwelijks impact vanuit het straatbeeld of op aanpalenden. De afwerking van het zadeldak in twee delen vergroot de inpasbaarheid van het pand ten aanzien van rechteraanpalende.

Aan de voorgevel wordt de kroonlijsthoogte van het pand opgetrokken tot een derde volwaardige bouwlaag. 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. Als hier op een goede manier met omgegaan wordt, biedt dit immers mogelijkheden voor de implementatie van de principes uit Ruimte voor Gent (de nieuwe ruimtelijke structuurvisie op de stad).

In de Gentse Groeistad wordt gestreefd naar een betere benutting van de bestaande (bebouwde) ruimte door hoger bouwen toe te staan. Hoger bouwen betekent immers ruimtewinst: door het opeenstapelen van lagen nemen we immers minder oppervlak in beslag. Uitgaande van deze visie en met oog op het realiseren van kwalitatieve, ruime en gezinsvriendelijke woontiteiten, wordt in het gewone weefsel van de Gentse Groeistad (waarin het pand waarop de aanvraag betrekking heeft gelegen is) uitgegaan van een basisschaal van 3 volwaardige bouwlagen en een dakvorm (afhankelijk van de context). Na de verbouwwerken heeft het pand een gabarit van drie bouwlagen en een hellend dak aan de straatzijde en twee volwaardige bouwlagen en een hellend dak aan de achterzijde. Het voorgestelde gabarit is aanvaardbaar, gelet op de volgende elementen: Zowel linker-als rechteraanpalende woning beschikken aan de straatzijde over een gedeeltelijke volwaardige derde bouwlaag afgewerkt met een hellend dak. Het optrekken van de voorgevel is inpasbaar ten opzichte van linker- en rechteraanpalende. De ophoging leidt niet tot een verhoging van de scheidingsmuur met linkeraanpalende en leidt slechts tot een beperkte ophoging van de scheidingsmuur met rechteraanpalende. De impact op aanpalenden is bijgevolg beperkt. De achtergevel van het hoofdvolume wordt behouden op twee volwaardige bouwlagen. De Dit vergroot de inpasbaarheid binnen de omgeving.

3/ Wijzigingen van de scheidingsmuren:

De scheidingsmuur met linkeraanpalende (Jos Verdegemstraat 113) wordt betrekkelijk opgehoogd ten gevolge van het nieuwe aanbouwwolume en de dakuitbreiding. Er wordt evenwel opgemerkt dat de nieuwe bouwdiepte op de verdiepingen, alsook de dakvorm (en helling) in overeenstemming zijn met de voorschriften van het BPA. Bijgevolg beschikt de aanpalende over de mogelijkheid om op termijn op gelijkaardige wijze uit te breiden. Bijkomend wordt geoordeeld dat de ophoging van de scheidingsmuur omwille van de oriëntatie van het pand slechts een beperkte impact zal hebben op de schaduwinslag op linkeraanpalend perceel.

De plannen geven onduidelijke informatie met betrekking tot de ophoging van de scheidingsmuur met recheraanpalende. Het terreinprofiel langsheen de recheraanpalende (BA_Woning_T_N_02_terreinprofiel_B_bvsA) toont immers het gabariet van het pand na verbouingswerken zoals het zich manifesteert langsheen de linkerperceelsgrens. Langsheen de linkerperceelsgrens beschikt het nieuwe dak evenwel over een grotere nokhoogte en reikt het dak tevens tot een bouwdiepte van 12,00m. Langsheen de rechterperceelsgrens wordt er evenwel een minder hoog en minder diep hellend dakvolume ingericht. Het hogere dakvolume behoudt daarbij 1,90m afstand van de rechterperceelsgrens.

Er wordt geoordeeld dat de voorziene uitbreidingen ten aanzien van recheraanpalende eerder beperkt zijn. Er wordt bovendien verduidelijkt dat de nieuwe bouwdiepte op de verdiepingen (zijnde 12,00m) alsook de dakvorm in overeenstemming zijn met de voorschriften van het BPA. Dit geeft aanpalenden de mogelijkheid om op termijn op gelijkaardige wijze uit te breiden. De schaduwinslag op recheraanpalend perceel wordt bovendien bijkomend beperkt door het nieuwe aanbouwwolume op het eerste verdiep, palend langsheen de rechterperceelsgrens, aan te leggen met een plat dak in plaats van met een hellend dak. De schaduwinslag op recheraanpalende wordt bijkomend beperkt door het nieuwe zadeldak langsheen de rechterperceelsgrens nagenoeg te laten aansluiten op het gabariet van het hellende dak van recheraanpalende. **We adviseren de aanvrager evenwel om de onduidelijkheden op de aangereikte plannen inzake het terreinprofiel te verduidelijken aan de aanpalenden.**

4/ inrichten van een schoorsteen:

In het nieuwe gelijkvloerse aanbouwwolume wordt inderdaad een schoorsteen voorzien. De schoorsteen staat niet ingetekend op het grondplan/dakenplan noch ingetekend op het achtergevelaanzicht of het inplantingsplan. Het is bijgevolg onduidelijk hoeveel afstand de schoorsteen behoudt t.o.v. de linker- en rechterperceelsgrens. Het is tevens onduidelijk om de schoorsteen te toetsen aan artikel 3.11 van het algemeen bouwreglement. Bijkomend wordt opgemerkt dat het voorzien van dergelijke schoorsteen van dergelijke hoogte op de voorgestelde bouwdiepte een betrekkelijke afwijking vormt binnen de omgeving. De schoorsteen wordt uit deze vergunning gesloten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

5/ Interne aanpassingswerken:

De interne aanpassingswerken vergroten het wooncomfort van deze woning en worden gunstig beoordeeld.

6/ Heraanleg van de buitenruimte:

De heraanleg van de buitenruimte wordt gunstig beoordeeld. Na verbouingswerken beschikt het pand over een voldoende grote onbebouwde buitenruimte. Een groot aandeel van de buitenruimte wordt onverhard aangelegd. Dit heeft een positief effect op de waterhuishouding

van het perceel en draagt bij tot de biodiversiteit in de stad. Dit levert tevens een positieve bijdrage aan het tegengaan van het stedelijk hitte-eilandeffect.

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

CONCLUSIE

Ongunstig voor de schoorsteen, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024118494_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een rijwoning aan Veerle Rijckaert - Brecht Vanlerberghe gelegen te Jos Verdegemstraat 115, 9040 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Volgende elementen worden uit deze vergunning gesloten:

De schoorsteen wordt uit deze vergunning gesloten.

Ramen:

De ramen in het zijgevelvlak van de dakuitbreiding moeten voorzien worden in mat (ondoorzichtig) (melk)glas.

Het schuifraam in de achtergevel op het eerste verdiep moet voorzien worden als een vast raam of een opengaand raam voorzien van een vaste glazen balustrade (minimale hoogte 1,10m) binnen het schrijnwerk.

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.

De bestaande aansluitingen dienen gebruikt te worden. De locatie, aard 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.

RWA en DWA dienen op de respectievelijke huisaansluitingen aangesloten te worden, het rioleringsplan is in die zin aan te passen.

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).

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:

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).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar

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

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid,

van het decreet van 25 april 2014.

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

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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.

2025_CBS_00063 - OMV_2024118494 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een rijwoning - met openbaar onderzoek - Jos Verdegemstraat, 9040 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024118494

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_woning_G_B_01_voorgevel_bvSA.pdf	lbFDC6Faasce67Sc2JkJLg==
BA_woning_G_B_02_achtergevel_bvSA.pdf	WJIGGVTrjIISMg2KI4I2tg==
BA_woning_G_N_01_voorgevel_bvSA.pdf	RBdnyvIJhcQgWFUIWYqKag==
BA_woning_G_N_02_achtergevel_bvSA.pdf	2+y7VFnaEJyZ6b2HQErXKw==
BA_woning_I_B_00_inplantingsplan_bvSA.pdf	AkLuLLRHamcr7LlwhWNHkQ==
BA_woning_I_B_01_inplantingsplan_bvSA.pdf	PYWWGZxn4leYwmZywiQ/yg==
BA_woning_I_N_01_inplantingsplan_bvSA.pdf	6tnyCoEEYLaporF32+oozQ==
BA_woning_L_N_00_legende_bvSA.pdf	tUOr/8GVftTJ6efl2ez+TQ==
BA_woning_P_B_- 1_funderingsplan_bvSA.pdf	wGxi3Uskyjw4kIZq5gmkKA==
BA_woning_P_B_00_grondplan_bvSA.pdf	FXji+4FjRFNGjNb8fEwZFW==
BA_woning_P_B_01_verdieping +1_bvSA.pdf	QnYwZ6OjO5TwKvYU5mcMhQ==
BA_woning_P_B_02_verdieping +2_bvSA.pdf	Xk8yA7/3bQtm5Gjk/xNBzw==
BA_woning_P_N_- 1_funderingsplan_bvSA.pdf	1h/RX1+mU//DXP22MyOmbA==
BA_woning_P_N_00_grondplan_bvSA.pdf	NxzvOxLNL0ifSFDviX2mNA==

BA_woning_P_N_01_verdieping +1_bvSA.pdf	2DC27Z7jV1MeXaT1iMoa7w==
BA_woning_P_N_02_verdieping +2_bvSA.pdf	5XFWHPLr/e/BOnCPAL7pEg==
BA_woning_P_N_03_zolderverdieping_b vSA.pdf	00i1dJe8bZuza3qSz9/8KA==
BA_woning_S_B_01_doorsnede_A_bvSA. pdf	5KQQtmozGbK7vbCulW6ZeQ==
BA_woning_S_N_01_doorsnede_A_bvSA .pdf	jmlXsOTjXNNfBXMVu2jfhQ==
BA_woning_S_N_02_doorsnede_B_bvSA .pdf	n6aQeSKEXKlgMEjvFsQLg==
BA_woning_T_B_01_terreinprofiel A_bvSA.pdf	Qkn+yr+MCeNlmdjAS1dNqg==
BA_woning_T_B_02_terreinprofiel B_bvSA.pdf	DY+8h/3uLiysPdKXJx5cxQ==
BA_woning_T_N_01_terreinprofiel A_bvSA.pdf	iCFb3Q/ukkhuTO5ThfgAUg==
BA_woning_T_N_02_terreinprofiel B_bvSA.pdf	va7YJ4Rqs7NphowgMnmXrQ==