



2025_CBS_00958 OMV_2024144382 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Distelstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 januari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Astrid De Bruycker, schepen-voorzitter
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

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?

Koen De Wilde - Margo Hemerijck met als contactadres Distelstraat 27, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024144382) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 13 november 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Distelstraat 27, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 262L5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 december 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 21 januari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de bestaande toestand

OMGEVING

Het perceel van aanvraag is gelegen langs de Distelstraat in de wijk Stationsbuurt-Noord. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing (overwegend rijwoningen) van twee tot drie bouwlagen afgewerkt met platte of hellende dakvlakken.

PLAATS

Het perceel van aanvraag beschikt aan de straatzijde over een breedte van 6,50m. Langsheen de linkerperceelsgrens bedraagt de bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) 26,98m. Langsheen de rechterperceelsgrens bedraagt de bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) 27,75m. Het perceel beschikt over een totale oppervlakte van 177,42m².

MORFOLOGIE

Op het perceel van aanvraag bevindt zich een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Het hoofdvolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 9,30m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 11,40m.

Verder beschikt het pand over twee aanbouvvolumes. Langsheen de linkerperceelsgrens beschikt het pand over een gelijkvloers aanbouvvolume. Het aanbouvvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 13,00m en beschikt over een breedte (gemeten t.o.v. de scheidingsmuur met linkeraanpalende) van 3,20m. Het platte dak van het aanbouvvolume is afgewerkt als dakterras. Het dakterras is toegankelijk via een buitentrap gelegen langsheen de scheidingsmuur met linkeraanpalende. De buitentrap reikt daarbij tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 14,92m. De kroonlijst van het aanbouvvolume (gemeten t.o.v. het trottoirpeil en exclusief de balustrade) bedraagt 2,60m.

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 5,27m en reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 14,10m. Het aanbouvvolume beschikt over een breedte (gemeten t.o.v. de scheidingsmuur met rechteraanpalende) van 3,10m.

In totaal beschikt het pand over een niet-bebouwde buitenruimte van 84,63m² waarvan 12,72m² verhard is aangelegd als terraszone. Het betreft een zone gelegen langsheen de achterzijde van de aanbouvvolumes.

PROGRAMMA EN INDELING

Het pand betreft een eengezinswoning die op het gelijkvloers beschikt over een inkom- en traphal aan de linkervoorzijde. Aan de rechtervoorzijde bevindt zich een garage. Aan de achterzijde van het hoofdvolume bevindt zich een eerste kamer en enkele bergruimtes. In de

aanbouvvolumes bevinden zich bijkomende berguimtes. Het hoofdvolume is gedeeltelijk onderkelderd.

Op het eerste verdiep bevindt zich een leefruimte aan de straatzijde en een tweede zithoek, keuken en berging aan de achterzijde. Beide ruimtes zijn van elkaar gescheiden door een centrale trappenhal. Vanuit de zithoek aan de achterzijde heeft men toegang tot het dakterras. In het aanbouvvolume bevindt zich een bijkomende eethoek. Op het tweede verdiep bevinden zich twee slaapkamers aan de straatzijde en een bijkomende slaapkamer en badkamer aan de achterzijde.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Sloop van de aanbouvvolumes en vervanging door een nieuw aanbouvvolume:

De aanbouvvolumes (inclusief de buitentrap) worden gesloopt. In de plaats wordt een nieuw gelijkvloers aanbouvvolume opgericht. Het nieuwe aanbouvvolume wordt afgewerkt als groendak en beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 3,59m. Het aanbouvvolume beschikt langsheen de linker- en rechterperceelsgrens over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van respectievelijk 14,20m en 15,30m. Bijkomend wordt er langsheen de volledige achtergevel van het nieuwe aanbouvvolume (gelegen tussen de scheidingsmuren met linker-en rechteraanpalende) een pergolastructuur opgericht. De pergolastructuur reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 16,73m en beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 3,10m.

Ten gevolge van het nieuwe aanbouvvolume wordt de scheidingsmuur met rechteraanpalende (Distelstraat 29) opgehoogd. Het betreft een ophoging van 1,01m over de volledige diepte van het nieuwe aanbouvvolume (t.o.v. de bestaande toestand) zijnde 1,20m. De scheidingsmuur wordt tevens verlaagd door de sloop van de bestaande schoorsteen gelegen langsheen de perceelsgrens. De scheidingsmuur met linkeraanpalende blijft ten gevolge van het nieuwe aanbouvvolume ongewijzigd. De pergolastructuur reikt hoger dan de scheidingsmuren met linker-en rechteraanpalende maar worden voorzien aan de binnenzijde van deze scheidingsmuren. Deze leidt bijgevolg niet tot een ophoging van de scheidingsmuren.

2/ Oprichting van een teruggetrokken dakvolume:

Palend langsheen de linkerperceelsgrens wordt het hoofdvolume voorzien van een dakvolume. Het dakvolume is 2,00m teruggetrokken t.o.v. de rooilijn en is 2,00m teruggetrokken t.o.v. de rechterperceelsgrens. Het dakvolume wordt aan de voorzijde afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 11,95m. Aan de achterzijde wordt de uitbreiding voorzien van een hellend dakvlak waarbij de onderste zijde aansluit op de kroonlijst van het achtergevelvlak. De kroonlijst van het achtergevelvlak wordt daarbij opgetrokken tot 9,38m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil).

Ten gevolge van het nieuwe dakvolume wordt de scheidingsmuur met linkeraanpalende (Distelstraat 25) opgehoogd. De ophoging bedraagt maximaal 2,65m en loopt af richting het achtergevelvlak. In totaal bedraagt het aandeel oppervlakte aan opgehoogde scheidingsmuur met linkeraanpalende 16,66m². De scheidingsmuur met rechteraanpalende blijft ten gevolge van het nieuwe dakvolume ongewijzigd. De scheidingsmuur wordt evenwel beperkt opgehoogd ten gevolge van de verhoging van de kroonlijst van de achtergevel (circa 0,53m.).

3/ Wijzigingen aan de gevel-en dakvlakken:

Het voorgevelvlak wordt aan de buitenzijde geïsoleerd (dikte 12cm) en afgewerkt met steenstrips (dikte 2cm) in een rode kleur. De maximale uitsprong t.o.v. de rooilijn bedraagt daarbij 14cm. Het centrale gelijkvloerse gevelvlak wordt evenwel voorzien binnen de rooilijn. De voordeur wordt vervangen door een aluminium exemplaar in een ivoorkleur. De garagepoort wordt vervangen door een aluminium sectionaalpoort in een ivoorkleur. Op de verdiepingen wordt het buitenschrijnwerk vervangen door aluminium buitenschrijnwerk in ivoorkleur.

Het achtergevelvlak van het hoofdvolume wordt aan de buitenzijde geïsoleerd (dikte 12cm) en afgewerkt in een sierpleister in een witte kleur. De raamopeningen op de verdiepingen worden grondig gewijzigd en voorzien van nieuw aluminium buitenschrijnwerk in een ivoorkleur. Het nieuwe aanbouwwolume wordt met identieke materialen afgewerkt. Het achtergevelvlak wordt daarbij voorzien van een groot schuifraam. De pergolastructuur wordt voorzien in gelakt staal in een ivoorkleur. Het nieuwe dakvolume wordt afgewerkt met een zinken gevelbekleding. Deze wordt in het voor- en zijgevelvlak voorzien van aluminium buitenschrijnwerk in een ivoorkleur. De dakvlakken worden voorzien van zonnepanelen.

4/ Interne aanpassingswerken:

Op het gelijkvloers wordt de inkomhal vergroot door sloop van enkele binnenmuren en gedeeltelijke ingebruikname van de garage. De inkomhal wordt voorzien van een afgescheiden toilet. In de achterzijde van het hoofdvolume wordt aan de rechterzijde een ruimte bergruimte en wasplaats ingericht toegankelijk vanuit de garage (en vanuit het nieuwe aanbouwwolume). Bestaande openingen naar het linkerdeel van de ruimte worden dichtgemaakt. In het linkerdeel wordt een nieuwe leefruimte ingericht die in open verbinding staat met de nieuwe eetruimte en keuken in het nieuwe aanbouwwolume.

Op het eerste verdiep wordt de oorspronkelijke leefruimte aan de straatzijde heringericht tot een ruimte slaapkamer met eigen aangesloten badkamer. De schoorsteen langsheen de linkerperceelsgrens wordt daarbij gesupprimeerd. Aan de achterzijde wordt aan de linkerkant een tweede zithoek ingericht met een vide (met doorzicht naar de ondergelegen leefruimte). Aan de rechterzijde wordt een afgescheiden toilet ingericht toegankelijk vanuit de traphal en een bureau in aansluiting op de nieuwe zitruimte.

Op het tweede verdiep worden aan de straatzijde twee nieuwe slaapkamers ingericht. De slaapkamer aan de achterzijde blijft behouden. De bestaande badkamer wordt uitgebreid. De traphal wordt aan de linkerkant voorzien van een nieuwe wenteltrap die toegang geeft tot de nieuwe dakuitbreiding. De dakuitbreiding wordt ingericht als een hobbyruimte.

5/ Heraanleg van de buitenruimte:

Palend aan het nieuwe aanbouwwolume en de rechterscheidingsmuur wordt de tuin voorzien van een nieuwe terraszone met een oppervlakte van 13,80m². Het terras is gedeeltelijk overdekt door de pergola-structuur.

6/ Hemelwater:

De aanvraag voorziet een gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater. De volledige dakoppervlakte (van het hoofdvolume en de dakuitbreiding en het nieuwe aanbouwwolume) wordt aangesloten op een hemelwaterput met een inhoud van 5.000 liter. De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening met een oppervlakte van 8,91m² en een volume van 1520 liter. De nieuwe verharding (terraszone) en de

pergolastructuur laten het hemelwater dat hierop neerkomt op natuurlijke wijze infiltreren in de onverharde tuinzone.

2. HISTORIEK

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

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 16 januari 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend op aanvraag van de omgevingsambtenaar. Er werd een schriftelijk akkoord gevraagd van rechteraanpalenden voor wat betreft de wijzigingen aan de scheidingsmuren.

In de aanvraag werd een schriftelijk akkoord toegevoegd. De wijzigingen komen tegemoet en brengen geen schending mee van de rechten van derden. Een openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 17 januari 2025. Dit brengt geen termijnsverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

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

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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 gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'RIJSENBERG' (Besluit tot goedkeuring door de Gemeenteraad op 25 januari 2016). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied en zone voor tuinen 2.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd. Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel gedeeltelijk bebouwd.

6.2. 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 voor afval- en hemelwater voorzien. De aanleg van dergelijk gescheiden stelsel heeft een bufferende werking op de verwerking van het hemelwater. Dit 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 97,86m². Hiervan mag evenwel 28,75m² worden afgetrokken gezien 57,51m² aandeel van de daken worden aangelegd als groendak aangesloten op de hemelwaterput. De groendaken moeten evenwel worden aangelegd zodoende aan minimale opslagcapaciteit van 50l/m² bekomen wordt (zie deel Groendak). Het werkelijk in rekening te nemen aandeel aan horizontale dakoppervlakte bedraagt bijgevolg 69,11m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 5.000l. Er wordt een hemelwaterput voorzien die voldoet aan de voorgeschreven dimensionering. Dit wordt gunstig beoordeeld.

Infiltratievoorziening:

Het perceel is groter dan 120m² waardoor de aansluiting op een bovengrondse infiltratievoorziening is voorgeschreven. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 97,86m². Hiervan mag evenwel 28,75m² worden afgetrokken gezien 57,51m² aandeel van de daken worden aangelegd als groendak aangesloten op de hemelwaterput. De groendaken moeten evenwel worden aangelegd zodoende aan minimale opslagcapaciteit van 50l/m² bekomen wordt (zie deel Groendak). Bijkomend mag 30m² van de dakoppervlakte worden afgetrokken gezien het pand is aangesloten op een voldoende groot gedimensioneerde

hemelwaterput. Het werkelijk in rekening te nemen aandeel aan horizontale dakoppervlakte bedraagt bijgevolg 39,11m². Hierdoor moet een bovengrondse infiltratievoorziening geplaatst worden met een minimale oppervlakte van 3,13m² en een minimaal volume van 1290 liter. Er wordt een infiltratievoorziening ingericht dit voldoet aan de voorgeschreven dimensionering. Dit wordt gunstig beoordeeld.

Groendak:

De voorziene groendaken moeten beschikken over een buffervolume van minimaal 55 liter per m². Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Verharding:

De nieuwe voorziene verharding infiltreert op natuurlijke wijze in een voldoende grote aangesloten onverharde groenzone. Dit wordt gunstig beoordeeld.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

7.1. Ligging en biologische waarderingskaart:

De aanvraag is niet gelegen in een Habitat-gebied noch VEN-gebied. De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een erkend park. De aanvraag is niet opgenomen op de Gentse of Vlaamse biologische waarderingskaart.

7.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

Groen

Er worden geen wijzigingen uitgevoerd aan waardevol groen en/of hoogstammige bomen.

Beschermde diersoorten

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**.

Stikstof

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar.

Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1% minimisdrempel.

Lozing

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

7.3. 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.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

9. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Sloop van de aanbouvvolumes en vervanging door een nieuw aanbouvvolume:

De sloop en vervanging van de aanbouvvolumes door een nieuw gelijkvloers aanbouvvolume wordt gunstig beoordeeld. Vanuit erfgoed oogpunt is er geen bezwaar tegen de sloop van de bijgebouwen. Hoewel deze wellicht uit de oorspronkelijke bouwfase behoren hebben dergelijke bijgebouwen doorgaans minder erfgoedwaarde dan het hoofdgebouw.

Het nieuwe aanbouvvolume wordt enkel voorzien op het gelijkvloers. Dit leidt tot een minder grote impact ten opzichte van aanbouvvolumes van meerdere bouwlagen. Het nieuwe aanbouvvolume beschikt over een beperkte diepte. Na verbouwingen beschikt het pand over een voldoende diep en groot aandeel aan onbebouwde buitenruimte (tuin).

Het nieuwe aanbouvvolume leidt tot een beperkte ophoging van de scheidingsmuur met rechteraanpalende. De ophoging is evenwel beperkt en wordt gecompenseerd door gedeeltelijke verlaging van de scheidingsmuur op andere plaatsen. Het aanbouvvolume van rechteraanpalende woning reikt bovendien dieper. Omwille van de oriëntatie van de woning leidt de ophoging bovendien slechts tot een zeer beperkte impact op aanpalenden

(schaduwinslag). Het nieuwe aanbouwwolume (inclusief de pergolastructuur) is bovendien in overeenstemming met de voorschriften van het RUP.

2/ Oprichting van een teruggetrokken dakvolume:

De voorgestelde optopping kan vanuit erfgoed oogpunt gunstig geadviseerd worden. De bestaande (oorspronkelijke) woning heeft een plat dak. De nieuwe uitbreiding wordt teruggetrokken geplaatst en ook niet over de volledige perceelsbreedte. Het geheel is sober in vormgeving.

Conform de structuurvisie Ruimte Voor Gent worden drie volwaardige bouwlagen beschouwd als de basisschaal. De eventuele afwerking met een dakvolume wordt daarbij beoordeeld op basis van de inpasbaarheid in de omgeving. De optopping is voldoende inpasbaar binnen de omgeving. De omgeving wordt immers gekenmerkt door bouwvolumes van twee tot drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat of hellend dakvlak. Het linkeraanpalende pand beschikt over twee volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Het rechteraanpalende pand beschikt over twee volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. De nieuwe optopping behoudt voldoende afstand van het lager gelegen rechteraanpalende pand. Hierdoor ontstaan geen betrekkelijke ophogingen van de scheidingsmuur. De nieuwe optopping is tevens voldoende teruggetrokken van de rooilijn zodat deze zich niet leest als een volwaardige vierde bouwlaag. Deze past zich als teruggetrokken dakvolume in binnen de typologie van de aanpalende zadeldaken. Omwille van de optopping wordt de scheidingsmuur met linkeraanpalende betrekkelijk opgehoogd. De impact van deze ophoging is evenwel beperkt en situeert zich voornamelijk ter hoogte van de nok van het linkeraanpalende dak. Op termijn beschikt linkeraanpalende over een gelijkaardige uitbreidingsmogelijkheid. Het nieuwe dakvolume is bovendien in overeenstemming met de voorschriften van het RUP.

3/ Wijzigingen aan de gevel-en dakvlakken:

Het isoleren van de voor-en de achtergevel hebben een positief effect op de energie-efficiëntie van deze woning. Het isoleren en afwerken van de voorgevel is in overeenstemming met de resterende erfgoedwaarden van het pand. De bestaande voorgevel is immers eenvoudig en heeft weinig architecturale waarde. De waarde ervan zit in het feit dat die onderdeel vormt van een kenmerkende gevelrij bestaande uit baksteenarchitectuur. In de nieuwe toestand wordt de voorgevel geïsoleerd en vervolgens afgewerkt met baksteenstrips in een rode kleur. Het ontwerp is voldoende afgestemd op de karakteristieken van de straat en op die manier ook voldoende inpasbaar. Dit blijkt uit de gekozen materialen (rood metselwerk) en vormgeving (gevelindeling, sierlijst in arduin).

Dergelijke aanpak met baksteenstrips willen we zeker niet veralgemenen in de Rijsenbergwijk. We hechten doorgaans ook waarde aan het originele materiaal en de vaak mooie detailleringen in het gevelbeeld. Voor dit pand is dit veel minder het geval, en kan dus uitzonderlijk akkoord gegaan worden met voorgevelisolatie met baksteenstrips.

Voor het schrijnwerk kunnen we vanuit dezelfde redenering akkoord gaan met verwijdering van het nog oorspronkelijke schrijnwerk op het gelijkvloers. Een akkoord voor een nieuwe gevelafwerking leidt in dit geval ook tot een akkoord voor meer hedendaags schrijnwerk. Op de verdiepingen is het oorspronkelijke schrijnwerk al verdwenen. Doorgaans pleiten wij in de Rijsenbergwijk wel voor houten schrijnwerk. Net zoals baksteen in deze wijk kenmerkend is als gevelmateriaal, is ook houten schrijnwerk een typisch element. Bij voorkeur wordt het nieuwe

buitenschrijnwerk in de voorgevel voorzien in hout. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

De overige aanpassingen aan de gevelvlakken worden gunstig beoordeeld.

4/ Interne aanpassingswerken:

In het hoofdgebouw worden wijzigingen aan de indeling voorgesteld. De dragende structuur en kenmerkende planindeling wordt echter grotendeel behouden. De ingrepen betreffen veelal niet-dragende binnenwanden. De ingrepen zijn vanuit erfgoed oogpunt aanvaardbaar. Bovendien vergroten de ingrepen het wooncomfort van deze woning. Dit wordt gunstig beoordeeld.

5/ Heraanleg van de buitenruimte:

Na aanpassingswerken beschikt het pand over een voldoende grote en voldoende onverharde buitenruimte. Dit wordt gunstig beoordeeld.

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

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_2024144382_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 van een eengezinswoning aan Koen De Wilde - Margo Hemerijck gelegen te Distelstraat 27, 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:

Groendak:

De voorziene groendaken moeten beschikken over een buffervolume van minimaal 55 liter per m². Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Riolering:

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. **Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.**

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen. Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn. Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen. Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting. De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Opzoeken riolering bij sloop: Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer: De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

- Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting onder "Mijn privéwaterafvoer").
- De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

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

Indien er regenwaterpijp op de straatgevel voorzien worden mogen deze maximaal 10cm uitspringen. Deze moeten onderaan, tot 1m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging en deze dienen via het eigen perceel op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden. Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van balkons/(dak)terrassen/dakkapellen/daken moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

Oprit:

Er zal slechts één oprit – de bestaande - op het openbaar domein worden toegestaan.

Voorgevel:

Constructieve elementen (ramen en deuren) mogen niet voorbij de huidige rooilijn geplaatst worden, dit geldt enkel voor de isolatie met afwerking. **Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bijvoorbeeld bij werken aan het voetpad, moet de gevelisolatie voorzien worden van een slagvast materiaal dat minstens 10 centimeter doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 centimeter boven het maaiveld.** Hiervoor moet het trottoir plaatselijk aangepast worden. Het is niet toegestaan om de afwerking te laten steunen op het trottoir, zwevende of overhangende isolatie is pas toegestaan vanop een hoogte van 25 centimeter boven het trottoirpeil. De plaatselijke aanpassing van het voetpad mag gebeuren door de bouwheer zelf maar dient – voor uitbraak en na herstel - gemeld te worden aan de 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. Daarbij dient de timing van de aanpassingswerken duidelijk vermeld te worden. Ter info: het plaatsen van gevelisolatie buiten de perceelsgrens wordt als een tijdelijke gedoogzaamheid aanzien. Gevelisolatie mag niet steunen op het trottoir, gebeurt dit toch zal de aanvrager de gevolgen moeten dragen bij later herstel of vernieuwing van het trottoir.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Schrijnwerk voorgevel:

Bij voorkeur wordt het nieuwe buitenschrijnwerk in de voorgevel voorzien in hout.

Beschermde diersoorten:

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).

Rookmelder:

De woning moet uitgerust worden met een **correct geïnstalleerde rookmelder** die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

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).

Distributiekabel:

Voor het wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en

minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de 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_00958 - OMV_2024144382 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Distelstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024144382

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_Distelstraat-24 11_G_B_01_voorgevel bestaande toestand.pdf	pMLiSzRABFVeWwP6UjIZ+w==
BA_Distelstraat-24 11_G_B_02_achtergevel bestaande toestand.pdf	UpIn3Qd776WztmG3cqgbzA==
BA_Distelstraat-24 11_G_N_01_voorgevel nieuwe toestand.pdf	pCoo/8sUFPmLGn/KYuYrTA==
BA_Distelstraat-24 11_G_N_02_achtergevel nieuwe toestand.pdf	szljajB1Y9IRsQ4aZmUucA==
BA_Distelstraat-24 11_I_B_01_Inplanting bestaande toestand.pdf	U50s9SF63KeVQqJgWWVE7A==
BA_Distelstraat-24 11_I_N_01_Inplanting nieuwe toestand.pdf	RLtU475u3qdDrwgKrynSRw==
BA_Distelstraat-24 11_L_B_01_Legende bestaande toestand.pdf	dajjxDpdN+EfeVGPS9D2Lw==
BA_Distelstraat-24 11_L_N_01_Legende nieuwe toestand.pdf	Y7zbQ3JdlSRgbKEtJXU7zA==
BA_Distelstraat-24 11_P_B_01_kelder bestaande toestand.pdf	7jYS6ODpdnIpsJnu89Fz7Q==
BA_Distelstraat-24 11_P_B_02_gelijkvloers bestaande toestand.pdf	lhxj+wi/q1fWY3gOOuT40A==
BA_Distelstraat-24 11_P_B_03_1ste verdieping bestaande toestand.pdf	aljuf3X1a/rTfhK7mYy9tA==
BA_Distelstraat-24 11_P_B_04_2de verdieping bestaande toestand.pdf	Ek2UOy6w4MLruTnfC47OGw==
BA_Distelstraat-24 11_P_N_01_kelder nieuwe toestand.pdf	rFQm4wJdXN6k8zvez/MxGg==
BA_Distelstraat-24 11_P_N_02_gelijkvloers nieuwe	IKEcT50QLX6EOVfo88JMFQ==

toestand.pdf	
BA_Distelstraat-24 11_P_N_03_1ste verdieping nieuwe toestand.pdf	pZ7EYgUD3I//oGjJabWEIlg==
BA_Distelstraat-24 11_P_N_04_2de verdieping nieuwe toestand.pdf	VxGsILSNpUwouaAnk7LM1Q==
BA_Distelstraat-24 11_P_N_05_3de verdieping nieuwe toestand.pdf	iAuiWzmYJs8yCIU2ixDGDg==
BA_Distelstraat-24 11_S_B_01_Snede A bestaande toestand.pdf	YTJCwRAZf21mgivlihrS4g==
BA_Distelstraat-24 11_S_B_02_Snede B bestaande toestand.pdf	zf9bHEqRqxTEgT3vbTKt/w==
BA_Distelstraat-24 11_S_N_01_Snede A nieuwe toestand.pdf	guYNC2nz7NoeyFbgedr7jg==
BA_Distelstraat-24 11_S_N_02_Snede B nieuwe toestand.pdf	e4wjMjrnFacaNANBfaKnjg==
BA_Distelstraat-24 11_T_B_01_Terreinprofiel bestaande toestand.pdf	ZCkW3lgGIjYHOZ08tfch+A==
BA_Distelstraat-24 11_T_N_01_Terreinprofiel nieuwe toestand.pdf	1/mJIBKTKDFT8ceofYcclg==