



2025_CBS_01825 OMV_2024166225 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een rijwoning - zonder openbaar onderzoek - Geitstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 februari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
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?

Mevrouw Jana De Bruycker met als contactadres Vlaanderenstraat 30 bus 202, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024166225) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een rijwoning
- Adres: Geitstraat 87, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nr. 727G7

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 januari 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 februari 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 Geitstraat in de wijk Brugse-Poort-Rooigem. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing (rijwoningen) van overwegend twee tot drie bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Het perceel maakt onderdeel uit van het bouwblok begrensd door de Geistraat, de Drongsesteenweg, de Rooigemlaan en de Appelstraat. In het binnengebied van het bouwblok bevindt zich het Charles de l'Épéeplein waarlangs zich tevens woningen bevinden. Zo bevindt er zich, tevens palend aan de achterperceelsgrens van voorliggende aanvraag, een meergezinswoning van vijf volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak.

PLAATS

Het perceel van aanvraag beschikt over een rechthoekige vorm met aan de straatzijde een breedte van 6,00m. Het perceel beschikt over een diepte van 27,00m en over een oppervlakte van 160,94m².

MORFOLOGIE

Op het perceel van aanvraag bevindt zich aan straatzijde een hoofdvolume van twee volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijst- en nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt daarbij respectievelijk 6,02m en 9,99m. De bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) van het hoofdvolume bedraagt 9,30m.

Het pand beschikt over een gelijkvloers aanbouwvolume afgewerkt met een plat dak. Het aanbouwvolume beschikt langsheen de linker- en rechterperceelsgrens over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) van respectievelijk 12,00m en 14,85m. De kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt 3,05m.

Tot slot beschikt het pand palend langsheen de achterperceelsgrens over een gelijkvloers bijgebouw afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) van 2,95m. Het pand beschikt over een onbebouwde buitenruimte van circa 56m².

PROGRAMMA EN INDELING

Het pand betreft een eengezinswoning. Op het gelijkvloers beschikt het pand aan de rechtervoorzijde over een ruime inkom- en traphal. Aan de linkervoorzijde bevindt zich een garage. Aan de achterzijde en in de aanbouwvolumes bevinden zich twee slaapkamers, bergruimtes en een badkamer. Op het eerste verdiep beschikt het pand over een woonruimte en een keuken. Onder het hellende dak bevindt zich een zolderruimte toegankelijk via een zolderluik. De woning beschikt niet over een kelderruimte.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Sloop en vervanging van het gelijkvloerse aanbouwvolume:

Het gelijkvloerse aanbouwwolume wordt gesloopt en vervangen door een nieuw perceelsbreed aanbouwwolume. Het nieuwe aanbouwwolume wordt voorzien tot een bouwdiepte van 14,85m. Het nieuwe aanbouwwolume wordt gedeeltelijk afgewerkt met een plat dak en gedeeltelijk aangelegd als een dakterras.

Het dakterras wordt perceelsbreed voorzien vanaf het achtergevelvlak van het hoofdvolume tot een bouwdiepte van 12,00m. Het dakterras wordt afgescheiden van het overige deel van het platte dak van het aanbouwwolume met een metalen borstwering met verticale spijlen. De balustrade beschikt daarbij over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 4,19m. Het platte dak wordt voorzien vanaf de achterzijde van het dakterras op een bouwdiepte van 12,00m tot een bouwdiepte van 14,85m. Het aanbouwwolume beschikt daarbij over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 3,35m.

De scheidingsmuren met aanpalenden blijven ten gevolge van bovenstaande handelingen ongewijzigd. Het nieuwe aanbouwwolume en het nieuwe dakterras worden voorzien binnen de bestaande scheidingsmuren.

2/ Wijzigingen aan de gevel- en dakvlakken:

In het voorgevelvlak van het hoofdvolume wordt het buitenschrijnwerk vervangen. De garage wordt vervangen door een sectionaalpoort in donkergrijs aluminium. Ook de voordeur en het raam op het eerste verdiep wordt vervangen door een exemplaar in aluminium buitenschrijnwerk in een donkergrijze kleur. In het achtergevelvlak op het eerste verdiep wordt de bestaande toegangsdeur naar het platte dak aan linkerzijde gedeeltelijk gesupprimeerd en vervangen door een raam. Het buitenschrijnwerk wordt vervangen door aluminium buitenschrijnwerk in een donkergrijze kleur. Het achtergevelvlak van het nieuwe aanbouwwolume wordt voorzien van twee grote schuiframen in aluminium buitenschrijnwerk in een donkergrijze kleur. Het gevelvlak wordt afgewerkt in een gevelsteen in een rode en grijze kleur.

3/ Interne aanpassingswerken:

Op het gelijkvloers wordt de achterzijde van het hoofdvolume heringericht tot een keuken, bergruimte en afgescheiden toilet. In het nieuwe aanbouwwolume wordt een leefruimte ingericht. Op het eerste verdiep wordt een ruime slaapkamer ingericht aan de linkerzijde (met plaats voor twee dubbele bedden). Aan de straatzijde beschikt de kamer over een aansluitende dressing en aan de achterzijde bevindt zich een badkamer. De zolderruimte blijft ongewijzigd. Het hellende dakvlak wordt evenwel aan de binnenzijde geïsoleerd.

4/ Heraanleg van de buitenruimte:

Na verbouwingswerken beschikt het pand over een onbebouwde buitenruimte van 48,33m². Hiervan wordt 18m² verhard aangelegd als terraszone palend aan het nieuwe aanbouwwolume. De aanvraag voorziet een gescheiden afvoerstelsel voor afval en hemelwater, een hemelwaterput van 5000 liter en een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 10,00m² en een inhoud van 3625 liter. De aanvraag voorziet geen septische put.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

- Op 31/10/2024 werd een aktename afgeleverd voor het plaatsen van een veranda. (OMV_2024137754)

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 12/08/1963 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een eengezinswoning. (Litt. G-10-63)
- Op 11/04/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een tuinhuis. (2013/7)

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.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

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 het algemeen bouwreglement en wijkt af op volgend punt:

- ARTIKEL 3.6: SEPTISCHE PUT

“De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.

Op gemotiveerd verzoek kan de vergunningverlenende overheid de bouwheer vrijstellen van deze verplichting indien de plaatsing technisch niet mogelijk of te moeilijk is.”

Afwijking: In voorliggende aanvraag wordt geen septische put voorzien. Er werd tevens geen gemotiveerde afwijking toegevoegd voor de plaatsing van een septische put.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan: In het toelichtend gedeelte van het desbetreffende artikel staat opgenomen dat dergelijke vrijstelling verleend kan worden indien het perceel nagenoeg volledig is volgebouwd of indien de perceelsbreedte kleiner is dan 4,00m.

Dit is niet het geval binnen voorliggende aanvraag gezien het perceel beschikt over een onbebouwde buitenruimte van circa 56m² in bestaande toestand en 48m² in nieuwe toestand. De buitenruimte beschikt over een breedte van 6,00m.

De aanvraag voorziet wel in een hemelwaterput en infiltratievoorziening. De aanleg van deze voorzieningen tonen aan dat de aanleg van een septische put tevens tot de mogelijkheden behoort. De aanvraag bevat geen motivatie waarom de plaatsing van deze voorzieningen in combinatie met een septische put niet tot de mogelijkheden behoort. Bovendien wordt opgemerkt dat er tevens gekozen kan worden voor het (gedeeltelijk) slopen van het bijgebouw om tot een extra aandeel aan ruimte te komen. Gelet op het niet zelfreinigend vermogen van de openbare riolering (gescheiden rioleringsstelsel) is het echter steeds noodzakelijk om voorkeur te geven aan het plaatsen van een septische put.

Minimaal alle toiletten moeten worden aangesloten op een septische put met een minimale inhoud van 2.000 liter. 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 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.

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 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 89,00m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 7.500l.

Er wordt een hemelwaterput voorzien van slechts 5.000 liter. De aanvraag bevat geen motiverende afwijking voor de plaatsing van een kleinere hemelwaterput dan voorgeschreven conform de verordening.

Een hemelwaterput met een inhoud van slechts 5.000 liter kan enkel aanvaard worden indien platte dak van het aanbouwvolume (exclusief het dakterras) wordt aangelegd als een groendak. In dat geval moet het groendak niet worden aangesloten op de hemelwaterput en is het aansluiten van het dakterras en het hellende dak op een hemelwaterput met een inhoud van 5.000 liter voldoende.

De hemelwaterput moet worden voorzien van een minimale inhoud van 7.500 liter. Er kan enkel akkoord gegaan worden met een hemelwaterput met een inhoud van 5.000 liter indien het platte dak van het nieuwe aanbouwvolume (exclusief het groendak) wordt aangelegd als groendak. Een groendak is een dak dat zo gebouwd wordt dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 liter per m². Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Groendak:

Indien slechts een hemelwaterput voorzien wordt met een inhoud van 5.000 liter moet het platte dak van het nieuwe aanbouwvolume (exclusief het dakterras) worden aangelegd als groendak. Een groendak is een dak dat zo gebouwd wordt dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 liter per m². Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Verharding:

Ondanks dat het nieuwe aanbouwvolume en het nieuwe dakterras morfologisch aanvaardbaar worden beoordeeld wordt het wel betreurd dat het aandeel aan onbebouwde buitenruimte binnen voorliggende aanvraag afneemt van circa 56m² tot 48m². Het wordt betreurd dat er ter compensatie van het nieuwe aanbouwvolume geen (gedeeltelijke) sloop wordt voorzien van het bestaande bijgebouw.

Een voldoende groot aandeel aan (onverharde) buitenruimte speelt immers niet alleen een belangrijke rol in het garanderen van voldoende wooncomfort maar is tevens van belang voor een goede waterhuishouding, een groter biodiversiteit en het tegengaan van het stedelijk hitte-eilandeffect.

Er kan evenwel akkoord gegaan worden met het verkleinen van de buitenruimte op voorwaarde dat een kwalitatieve waterhuishouding op het perceel voldoende wordt gegarandeerd. Tevens moet het aandeel aan onverharde en onbebouwde buitenruimte zoveel mogelijk functioneel in gebruik genomen worden. In voorliggende aanvraag wordt een te kleine hemelwaterput voorzien en een veel te grote buffervoorziening. Het betrekkelijk groot aandeel aan natuurlijke verharding infiltreert niet op natuurlijke wijze in de ondergrond. De voorkeur wordt evenwel in eerste instantie gegeven aan natuurlijke infiltratie, in tweede instantie aan hergebruik en pas in laatste instantie in buffering.

Het terras moet worden aangelegd in waterdoorlatende materialen en moet op natuurlijke wijze infiltreren in de ondergrond. Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering

dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen. De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Infiltratievoorziening:

Het perceel is groter dan 120m² waardoor de aansluiting op een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) is voorgeschreven. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 106,00m² (zadeldak, aanbouwvolume en verhard terras). Hiervan mag evenwel het terras, mits inachtneming van de opgelegde bijzondere voorwaarde, worden afgetrokken. Hiervan mag tevens 30,00m² worden afgetrokken gezien de aanvraag is voorzien van een voldoende grote (mits in achtneming van de bijzondere voorwaarden) hemelwaterput. Het aandeel in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt bijgevolg 59,00m² waardoor een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) moet worden aangelegd met een minimale oppervlakte van 4,72m² en een minimaal volume van 1.947 liter. Er wordt een voldoende grote infiltratievoorziening geplaatst. Het is onduidelijk of de voorziene infiltratievoorziening een bovengrondse voorziening (wadi) betreft. De infiltratievoorziening moet bovengronds (wadi) worden aangelegd en beschikken over een minimale oppervlakte van 4,72m² en een minimale inhoud van 1.947 liter. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart:

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 Vlaamse biologische waarderingskaart. Conform de Gentse biologische waarderingskaart is de achterzijde van het perceel opgenomen in een zone met een zorgplicht.

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

Groen

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

Stikstof

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire

bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1% minimisdrempel.

Lozing

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

6.3. Conclusie:

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN. Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Sloop en vervanging van het gelijkvloerse aanbouwwolume:

Het nieuwe aanbouwwolume vergroot de functionele woonoppervlakte van de woning op het gelijkvloers. Dit betekent een meerwaarde voor de woonkwaliteit van deze woning. Het nieuwe aanbouwwolume valt binnen de gangbare normen inzake bouwhoogte en bouwdiepte. Het nieuwe aanbouwwolume reikt minder diep dan het linkeraanpalende aanbouwwolume en even diep dan het rechteraanpalende aanbouwwolume. De scheidingsmuren met aanpalenden blijven bovendien ongewijzigd. De impact op aanpalenden en bijgevolg de omgeving is beperkt. Het platte dak van het aanbouwwolume wordt gedeeltelijk aangelegd als dakterras tot een bouwdiepte van 12,00m. Een bouwdiepte van 12,00m op het eerste verdiep wordt hier aanvaardbaar beoordeeld. Het perceel beschikt immers over een voldoende grote diepte. In de directe omgeving bevinden zich zowel links als rechts panden met een gelijkaardige bouwdiepte op het eerste verdiep. Bijkomend leidt de inrichting van het dakterras niet tot een ophoging van de bestaande scheidingsmuren. Het dakterras paalt bovendien aan de slaapkamer en niet aan de leefruimte (die een hoger dynamisch gebruik kent). De impact op aanpalenden en bijgevolg de omgeving is beperkt.

2/ Wijzigingen aan de gevel- en dakvlakken:

De wijzigingen aan de voor- en achtergevelvlakken van het hoofdvolume zijn beperkt en worden gunstig beoordeeld. Het nieuwe aanbouwwolume wordt voldoende kwalitatief afgewerkt. De grote schuiframen vergroten het contact met de tuin en de natuurlijke lichtinval. Indien slechts een hemelwaterput voorzien wordt met een inhoud van 5.000 liter moet het platte dak van het nieuwe aanbouwwolume (exclusief het dakterras) worden aangelegd als groendak. Een groendak is een dak dat zo gebouwd wordt dat het begroeid kan worden met

planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 liter per m². Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

3/ Interne aanpassingswerken:

De interne aanpassingswerken vergroten het wooncomfort en worden gunstig beoordeeld.

4/ Heraanleg van de buitenruimte:

Ondanks dat het nieuwe aanbouwvolume en het nieuwe dakterras morfologisch aanvaardbaar worden beoordeeld wordt het wel betreurd dat het aandeel aan onbebouwde buitenruimte binnen voorliggende aanvraag afneemt van circa 56m² tot 48m². Het wordt betreurd dat er ter compensatie van het nieuwe aanbouwvolume geen (gedeeltelijke) sloop wordt voorzien van het bestaande bijgebouw.

Een voldoende groot aandeel aan (onverharde) buitenruimte speelt immers niet alleen een belangrijke rol in het garanderen van voldoende wooncomfort maar is tevens van belang voor een goede waterhuishouding, een groter biodiversiteit en het tegengaan van het stedelijk hitte-eilandeffect.

Er kan evenwel akkoord gegaan worden met het verkleinen van de buitenruimte op voorwaarde dat een kwalitatieve waterhuishouding op het perceel voldoende wordt gegarandeerd. Tevens moet het aandeel aan onverharde en onbebouwde buitenruimte zoveel mogelijk functioneel in gebruik genomen worden. In voorliggende aanvraag wordt een te kleine hemelwaterput voorzien en een veel te grote buffervoorziening. Het betrekkelijk groot aandeel aan natuurlijke verharding infiltreert niet op natuurlijke wijze in de ondergrond. De voorkeur wordt evenwel in eerste instantie gegeven aan natuurlijke infiltratie, in tweede instantie aan hergebruik en pas in laatste instantie in buffering.

Bijgevolg worden er verschillende voorwaarden opgenomen met betrekking tot de hemelwaterput, groendak, verharding en infiltratievoorziening (zie WATERTOETS).

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_2024166225_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 rijwoning aan mevrouw Jana De Bruycker gelegen te Geitstraat 87, 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:

Septische put:

Minimaal alle toiletten moeten worden aangesloten op een septische put met een minimale inhoud van 2.000 liter.

Hemelwaterput/groendak:

De hemelwaterput moet worden voorzien van een minimale inhoud van 7.500 liter. Er kan enkel akkoord gegaan worden met een hemelwaterput met een inhoud van 5.000 liter indien het platte dak van het nieuwe aanbouwvolume (exclusief het groendak) wordt aangelegd als groendak. Indien slechts een hemelwaterput voorzien wordt met een inhoud van 5.000 liter moet het platte dak van het nieuwe aanbouwvolume (exclusief het dakterras) worden aangelegd als groendak. Een groendak is een dak dat zo gebouwd wordt dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 liter per m².

Verharding:

Het terras moet worden aangelegd in waterdoorlatende materialen en moet op natuurlijke wijze infiltreren in de ondergrond. Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen. De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.

Infiltratievoorziening:

De infiltratievoorziening moet bovengronds (wadi) worden aangelegd en beschikken over een minimale oppervlakte van 4,72m² en minimale inhoud van 1.947 liter.

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.**

Wettelijke bepaling rioolaansluiting: 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.

- In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.
- De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50cm (onderkant buis).
- De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient terzelfdertijd met de werken van FARYS ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.
- De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder “Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer”).
- Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.
- 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.

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

Openbaar domein:

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

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,50 meter, de bestaande oprit, op het openbaar domein worden toegestaan.

Sloop:

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor **beschadigingen** aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen **op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.**

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken **een tegensprekelijke plaatsbeschrijving** opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken. Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor 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).

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.

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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 onontvankelijkheid 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 dossierkosten;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_01825 - OMV_2024166225 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een rijwoning - zonder openbaar onderzoek - Geitstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024166225

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.

Opgeliet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_Jana De Bruycker-03_T_B_01_TP Bestaand.pdf	V+U74xZqDcPw+n2n/kbRKQ==
BA_Jana De Bruycker- 01_L_N_legende.pdf	TE8n6DRxrKqFf0l2RPeXFQ==
BA_Jana De Bruycker-02_I_B_01_Inpl Bestaand.pdf	+O/MNoLse+VbIE0s3hoxFQ==
BA_Jana De Bruycker-04_P_B_01_Fund bestaand.pdf	Fky2kX5mCYpnQLcRSL3Zfw==
BA_Jana De Bruycker-05_P_B_02_Glvl bestaand.pdf	S9Z0Q14zm/ulkrGltQ30Fw==
BA_Jana De Bruycker- 06_P_B_03_1eVerd bestaand.pdf	ponRdqxtfw6TttwMwX6ynw==
BA_Jana De Bruycker-07_P_B_04_Dak bestaand.pdf	2WoHp9sRfD686CJovgLZtA==
BA_Jana De Bruycker-08_G_B_01_VG bestaand.pdf	0lTutpaKmWrt8yBipZB9kQ==
BA_Jana De Bruycker-09_G_B_02_AG bestaand.pdf	X+mK3x1LY9AMR9CkH5Sy9Q==
BA_Jana De Bruycker-10_S_B_01_Sn AA bestaand.pdf	569rru2JtSLBYU1sDQ+cNQ==
BA_Jana De Bruycker-11_P_B_05_Fund bijgebouw B.pdf	vHBBSLRayuGJITvMSXk+6A==
BA_Jana De Bruycker-12_P_B_06_GLVL bijgebouw B.pdf	KWQca5TDZoihqJeaJCAZ7g==
BA_Jana De Bruycker-13_G_B_03_VG bijgebouw B.pdf	efun886VFXKYCo1Cx1J9sw==
BA_Jana De Bruycker-14_S_B_02_snBB bijgebouw B.pdf	I5m8Q9+sIJ1OpletaB+hNQ==

BA_Jana De Bruycker-15_I_N_02_Inpl Nieuw.pdf	cljxcPORt3qycWI+mQnBew==
BA_Jana De Bruycker-16_T_N_02_TP Nieuw.pdf	B7iwuzC8wV5CLvPSEzci5w==
BA_Jana De Bruycker-17_P_N_07_Fund Nieuw.pdf	yH/QbNxua/py7T+b9Fg12g==
BA_Jana De Bruycker-18_P_N_08_Glvl Nieuw.pdf	n9Aos1ht3R4hAttuX2ss6Q==
BA_Jana De Bruycker- 19_P_N_09_1eVerd Nieuw.pdf	T7RnZ4AuTVBb1mbbumqx/A==
BA_Jana De Bruycker-20_P_N_10_Dak Nieuw.pdf	VolPhUKz80PaqQE2CRUtBw==
BA_Jana De Bruycker-21_G_N_04_VG Nieuw.pdf	0KpdPT1TbxyB5+BjLaOQXQ==
BA_Jana De Bruycker-22_G_N_05_AG Nieuw.pdf	4FeTb7gFBgsrLD7xpjhHGQ==
BA_Jana De Bruycker-23_S_N_03_Sn AA Nieuw.pdf	4prLaagfnVUoTvrK1h/j4Q==
BA_Jana De Bruycker-24_P_N_11_Fund bijgebouw N.pdf	VoVODrMqAk66Q0FwIJS1wQ==
BA_Jana De Bruycker-25_P_N_12_GLVL bijgebouw N.pdf	h662eijJQwUMadYLfxBQqg==
BA_Jana De Bruycker-26_G_N_06_VG bijgebouw N.pdf	H5mLPzVfLD5bkW1QSB004A==
BA_Jana De Bruycker-27_S_N_04_snBB bijgebouw N.pdf	oQVaY4/vtuCVd9KpKdlktA==