



2025_CBS_02090 OMV_2023153879 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de optopping van de eengezinswoning, het heraanleggen van de tuin en het aanleggen van een zwemvijver - zonder openbaar onderzoek - Sportstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 maart 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen
Evita Willaert, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Karel Paelinck - Katrien Van Besien met als contactadres Sportstraat 298, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2023153879) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de optopping van de eengezinswoning, het heraanleggen van de tuin en het aanleggen van een zwemvijver
- Adres: Sportstraat 298, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 240Y2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 januari 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 12 februari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel ligt langs de Sportstraat in de wijk 'Stationsbuurt Noord – Rijsenberg'. De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, de hoofdgebouwen tellen overwegend 2 en 3 bouwlagen. De panden zijn hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen.

Morfologie perceel en bebouwing

- * Afmetingen perceel: Oppervlakte +/- 291 m², straatbreedte: 7,75 m.
- * Type bebouwing: Rijbebouwing.
- * Functie van het pand: Eengezinswoning.
- * Volume hoofdgebouw: 2 bouwlagen met plat dak, diepte: 12,08 m.
- * Volume aanbouwen: Op de gelijkvloerse bouwlaag: een maximale bouwdiepte van 13,60 m (gemeten inclusief het hoofdgebouw).
- * Oppervlakte buitenruimte: +/-178 m², waarvan +/-21,9 m² verhard.

Erfgoed

Het pand is aangeduid als onderdeel van 'waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles' volgens het RUP Rijsenberg.

Deze aanduiding beschermt zowel de individuele waardevolle panden alsook kwaliteitsvolle ensembles, die als totaliteit een stedenbouwkundige/architecturale meerwaarde inhouden voor de wijk.

Deze beschermende bepalingen behelzen onder meer de gevelopbouw, architectuur en bouwstijl, het kleurengebruik, de aard, kwaliteit en het materiaalgebruik van de kroonlijst en het schrijnwerk alsook eventueel aanwezige tuinornamenten en afsluitingen.

Nieuwe ingrepen moeten evenwel de beeldwaarde van het ensemble of het gebouw minstens in stand houden. Indien behoud niet vereist is, moet het nieuwe minstens de kwaliteit van de beeldwaarde in de straat ondersteunen en waar mogelijk verbeteren. Het nieuwe ontwerp houdt rekening met de architectuur van de omgeving zonder deze te imiteren noch hiermee te contrasteren.

Aanvragen tot ruimtelijke ingrepen in waardevolle ensembles en gebouwen worden beoordeeld op basis van de verenigbaarheid met de cultuurhistorische identiteit van het gebied, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het omgaan met de ruimtelijke draagkracht.

Ruimtelijke afwegingskaders zijn:

- *de relatie tussen oude en nieuwe architectuur*
- *de relatie met het bestaande weefsel (straat, straatdeel)*
- *de wijze waarop de ingreep wordt uitgevoerd (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend.)*
- *de functie en historiek van het gebouw.*

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

Het verbouwen van een eengezinswoning, met behoud van de functie. Er wordt een 3e bouwlaag op het hoofdgebouw toegevoegd.
In de tuin wordt een tuinberging, een zwembijver, een zonneterras en een wadi voorzien.

Hoofd- en bijgebouwen

Volume

- Hoofdgebouw: Er wordt een 3^e bouwlaag met plat dak toegevoegd. De dakrandhoogte meet 10,34 m boven het trottoir. Deze bouwlaag start op 0,25 m en stopt op 11,70 m achter de rooilijn. Op het dak komen zonnepanelen en een warmtepomp (<5kW) en 2 koepels en een pijpschouw.
- Aanbouwen: Geen volumeaanpassingen.

Gevels

- Voorgevel en achtergevel 3^e bouwlaag: De gevelmateriaal zijn anders dan de bestaande voor- en achtergevel, ze worden voorzien in rood/bruine zink-beplating, aan elke gevelzijde met 2 ramen.
- Aan de gelijkvloerse en 1^e verdieping worden geen aanpassingen voorzien.

Binnen-indeling

- De gelijkvloerse bouwlaag en 1^e verdieping: Met uitzondering van het uitbreiden van de trap naar 2^e verdieping, worden geen aanpassingen voorzien.
- Nieuwe 2^e verdieping: Vooraan 2 slaapkamer (14,1 m² en 13,9 m²), centraal trappenhuis, technische berging en douchekamer, achteraan een bureau en een speelkamer.

Aanlag buitenruimte

- Binnen de 'multifunctionele zone' volgens het RUP, blijft de verharding +/-21,9 m² behouden.
- Binnen de 'zone voor tuinen 1' volgens het RUP, worden volgende zaken voorzien:
 - Achteraan wordt een extra zonneterras (oppervlakte 9,5 m²) voorzien.
 - Tegen de linker zijperceelsgrens wordt een tuinberging met afdak (oppervlakte 10,2 m²) opgericht. De bouwhoogte tegen de linker zijperceelsgrens meet tot 2,80 m boven het tuinmaaiveld. Als gevelmateriaal wordt beplanking voorzien.
 - Er wordt een zwembijver (oppervlakte van 25,3 m) op 0,85 m van de rechter zijperceelsgrens aangelegd. Deze spijngt tot 0,45 m boven het maaiveld uit.
 - Links komt een wadi (oppervlakte 7,75 m²).
 - Twee kleine bomen worden geroid (niet vergunningsplichtig), maar worden vervangen door 4 nieuwe bomen.

Profielen scheidingsmuren

De profielen van volgende scheidingsmuren wijzigen:

LINKS:

- Ophogen hoofdgebouw:

Tussen een bouwdiepte van 0,25m m en 9,70 m wordt de muur met 0,15 m verhoogd naar 10,34 m boven het trottoirpeil.

Tussen 9,70 m en 11,70 m wordt de muur met 3,85 m opgehoogd naar 10,34 m boven het trottoirpeil.

hoogte.

- Oprichten tuinhuis:

Tussen een bouwdiepte van 22,70 m en 26,70 m wordt de muur met 0,64 m verhoogd tot 2,80 m boven het tuinmaaiveld.

RECHTS:

- Ophogen hoofdgebouw: Tussen een bouwdiepte van 0,25 m en 11,70 m wordt de muur met 0,25 m verhoogd naar 10,34 m boven het trottoirpeil.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd en de bestaande septische put blijft behouden.

Er wordt een hemelwaterput (7.500 L) en een infiltratievoorziening (infiltratieoppervlakte: 7,75 m²; inhoud: 2.214 L) ingericht.

Er zijn geen groendaken.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 15/12/2022 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een bijkomende verdieping op een bestaande eengezinswoning. (OMV_2022098379).

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).

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 (RUP) 'RIJSENBURG' (Besluit tot goedkeuring door de Gemeenteraad op 25 januari 2016). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied en zone voor tuinen 1.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

1/ De optopping van het hoofdgebouw:

Het pand is aangeduid als onderdeel van 'waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles'.

Deze aanduiding beschermt zowel de individuele waardevolle panden alsook kwaliteitsvolle ensembles, die als totaliteit een stedenbouwkundige/architecturale meerwaarde inhouden voor de wijk.

Deze beschermende bepalingen behelzen onder meer de gevelopbouw, architectuur en bouwstijl, het kleurengebruik, de aard, kwaliteit en het materiaalgebruik van de kroonlijst en het schrijnwerk alsook eventueel aanwezige tuinornamenten en afsluitingen.

Nieuwe ingrepen moeten evenwel de beeldwaarde van het ensemble of het gebouw minstens in stand houden. Indien behoud niet vereist is, moet het nieuwe minstens de kwaliteit van de beeldwaarde in de straat ondersteunen en waar mogelijk verbeteren. Het nieuwe ontwerp houdt rekening met de architectuur van de omgeving zonder deze te imiteren noch hiermee te contrasteren.

Aanvragen tot ruimtelijke ingrepen in waardevolle ensembles en gebouwen worden beoordeeld op basis van de verenigbaarheid met de cultuurhistorische identiteit van het gebied, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het omgaan met de ruimtelijke draagkracht.

Ruimtelijke afwegingskaders zijn:

- *de relatie tussen oude en nieuwe architectuur*
- *de relatie met het bestaande weefsel (straat, straatdeel)*
- *de wijze waarop de ingreep wordt uitgevoerd (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend.)*
- *de functie en historiek van het gebouw.*

De optopping van het hoofdgebouw is conform met de voorschriften van het RUP en wordt positief beoordeeld.

(Zie ook beoordeling erfgoed, bouwvolumes en gevels onder punt 9 'Omgevingstoets').

2/ De heraanleg binnen de 'zone voor tuinen 1' is strijdig met de voorschriften:

De tuinzone heeft een oppervlakte van 144 m² (dit is achter een perceelsdiepte van 18,0m achter de rooilijn).

Het RUP legt onder meer volgende voorwaarde op: Het minimale begroeningspercentage van private tuinen in deze zone bedraagt 70%.

Met andere woorden: Er mag maximaal 43,2 m² verhard en bebouwd worden.

Het ontwerp voorziet een zwembad van 25,3m², een tuinhuis van 10,2 m² en een zonneterras van 9,5 m². Samen met een oppervlakte van 45,1 m².

Deze afwijking en de motivatie werd niet vermeld in de nota zoals vereist. Bijgevolg werd ook geen bijzonder onderzoek uitgevoerd.

Mits we opleggen dat het zonneterras niet groter mag zijn dan 7,7 m², voldoet het voorstel wel aan de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Dit wordt opgenomen bij de bijzondere voorwaarden.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de

stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

- **Korte beschrijving dakoppervlakten, groendaken en verhardingen**
Totale dakoppervlakte woning: 105 m².
- **VERHARDING**
De verhardingen moeten waterdoorlatend worden aangelegd (en mag geen helling hebben van meer dan 2%) en deze niet-waterdoorlatende verhardingen moet kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).
-> Dit wordt als een bijzondere voorwaarde meegegeven.
- **Hemelwaterput**
Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een extra bouwlaag voorzien en de private riolering wordt aangepast.

Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden 105 m². Bijgevolg moet de hemelwaterput een minimale inhoud van 7.500 L hebben en de hemelwaterput moet worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

-> *Het ontwerp voorziet een hemelwaterput met een inhoud van 7.500 L en voldoet aan de vereisten.*

- **Groendak**

De eengezinswoning is kleiner dan 100 m². Er wordt geen bijkomende bebouwing voorzien en de verharding water af naar de tuin.

-> *Bijgevolg moet er geen groendak aangelegd worden.*

- **Infiltratievoorziening**

Het perceel is groter dan 120 m². Bijgevolg dient een infiltratievoorziening te worden aangelegd.

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte 75 m² (105 m²-30 m²).

De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op de infiltratievoorziening met volgende minimale afmetingen:

a) Vereiste infiltratieoppervlakte van 6 m² (8% van 75 m²)

b) Vereiste buffervolume van 2.475 L (33L/m² X 75 m²)

Het ontwerp voorziet een infiltratievoorziening (wadi) en moet voldoen aan bovenstaande vereisten.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Ligging en biologische waarderingskaart:

*Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

- Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750m van habitatrictlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.
- De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.
- 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.

- De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.
- Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.

- 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.

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 werd **1 bezwaarschrift** ingediend binnen de vervalttermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/ Onvoldoende aansluiting op de achtergevel van de linker – en rechter buur: De diepte-uitsprong ten opzichte van de linker buur bedraagt 2,00 m. Men vreest voor minder lichtinval in de ramen van de achtergevel.

2/ Rookhinder ten aanzien van het opendraaiend raam van de linker buur:

Het opendraaiende raam van de linker buur ligt dicht bij de opbouw van de bouwheer. Er is angst dat de schouw te dicht staat bij dit raam, met mogelijk rookoverlast.

3/ Er is onvoldoende duidelijkheid over de detailafwerking ter hoogte van de perceelsscheiding.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

1/ De uitbreiding is van de 2^e verdieping reikt tot een diepte van 11,70 m achter de rooilijn en reikt niet dieper dan 2,0 m voorbij de achtergevel van de aanpalende gebouwen op datzelfde niveau.

Deze extra diepte van 2,0 m en het feit dat de bouwdiepte niet dieper reikt dan 12,0 m is conform de normaal toegepaste normen voor uitbreidingen in gesloten bebouwing op de verdiepingen.

Bijgevolg wordt geoordeeld dat de aangepaste bouwdiepte voldoende rekening houdt met de bouwdiepte op de aanpalende percelen.

De bouwdiepte van 2,0 m wordt beoordeeld als de maximaal aanvaardbare norm, welke de zichten, lichten en bezonning van de burens nog aanvaardbaar beperken, zodat hun woonkwaliteit van de burens niet in het gedrang komt.

2/ De schouwen dienen te voldoen aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement (art.3.11):

De hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. Minstens moet de uitlaat zich 1,0 m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren, en in ieder geval 2,0 m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 4,0 m, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. Indien de uitlaat niet aan bovenstaande reglementering kan voldoen, omwille van technische of (steden)bouwkundige redenen, kan de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd verzoek een afwijking toestaan.

Het voorstel voldoet. Dit gegeven wordt meegenomen bij de bijzondere voorwaarden.

3/ Met betrekking tot de afwerking ter hoogte van de perceelsgrenzen, wordt sterk aangeraden om hierover te overleggen met de aanpalende eigenaren. De afwerking van gemene muren is immers een burgerrechtelijke aangelegenheid dat tussen burgers onderling moet worden afgesproken.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

Het ophogen van het hoofdgebouw naar boven toe is een positieve ingreep gezien de bebouwde oppervlakte hierbij niet toeneemt. De woonoppervlakte vergroot, zodat de woning beter voldoet aan de vereisten van het inwonende gezin. De nieuwe ruimten zijn voldoende groot en ontvangen goed het daglicht.

We kunnen stellen dat de verbouwwerken een meerwaarde betekenen voor de woonkwaliteit binnen deze eengezinswoning.

Bouvvolumes, heraanleg tuin en scheidingsmuren

Optopping hoofdgebouw

Bouwhoogte: Het voorgestelde gabarit van 3 bouwlagen met een plat dak is in overeenstemming met de voorschriften van het RUP 'Rijsenberg'. Het voorstel om de bestaande

eengezinswoning op te toppen met een 3e bouwlaag past ook binnen de visie van het beleidskader 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' (goedgekeurd op 19/09/2019). In navolging van deze visie wordt in de Gentse Binnenstad gestreefd naar een betere benutting van de bestaande (bebouwde) ruimte door hoger bouwen toe te staan. Hoger bouwen betekent immers ruimtewinst: door het opeenstapelen van lagen nemen we immers minder oppervlak in beslag. Uitgaande van deze visie en met oog op het realiseren van kwalitatieve, ruime en gezinsvriendelijke eengezinswoningen, wordt in het gewone weefsel van de Gentse Binnenstad (waarin het pand waarop de aanvraag betrekking heeft gelegen is) uitgegaan van een basisschaal van 3 volwaardige bouwlagen, met een maximum van 4 bouwlagen en een dakvorm (afhankelijk van de context).

De voorgestelde bouwhoogte is aldus aanvaardbaar.

Bouwdiepte: De uitbreiding is van de 2^e verdieping reikt tot een diepte van 11,70 m achter de rooilijn en reikt niet dieper dan 2 m voorbij de achter gevel van de aanpalende gebouwen op dit niveau.

Deze extra diepte van 2 m en het feit dat de bouwdiepte niet dieper reikt dan 12 m is conform de normaal toegepaste normen voor uitbreidingen in gesloten bebouwing op de verdiepingen. Er wordt geoordeeld dat de aangepaste bouwdiepte voldoende rekening houdt met de bouwdiepte op de aanpalende percelen. De bouwdiepte van 2 m extra, wordt beoordeeld als de maximaal aanvaardbare norm, welke de zichten, lichten en bezonning van de burens nog aanvaardbaar beperken, zodat hun woonkwaliteit niet in het gedrang komt.

De bouwdiepte is ook conform met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, waarbij deze normen zijn ingeschreven.

De voorgestelde bouwdiepte van de 3^e bouwlaag is ruimtelijk aanvaardbaar.

Heraanleg tuin (tuinhuis, zwembad en zonneterras)

De inrichting van de tuin, binnen de 'zone voor tuinen 1' volgens het RUP, is strijdig met de voorschriften voor wat betreft de maximaal toegelaten bebouwing en verharding.

Mits het opvolgen van de voorwaarde dat het zonneterras niet groter mag zijn dan 7,7 m², wordt het ontwerp conform aan de voorschriften van het RUP met betrekking tot de bebouwing en verharding en kan de aanleg van de tuin alsnog aanvaard worden.

Profielen scheidingsmuren

De profielen van de linker en de rechter scheidingsmuur moeten aangepast worden voor:

- a) het oprichten van de optopping van het hoofdgebouw;
- b) de plaatsing van de tuinberging.

Ondanks het bezwaar over de ophoging van de scheidingsmuur voor het hoofdgebouw, kan er toch geoordeeld worden dat aanpassingen aan de scheidingsmuren qua bouwhoogten en -diepten vallen binnen aanvaardbare normen en ook conform zijn met de bepalingen van het RUP.

De aanpalende percelen zullen niet te sterk ingebouwd worden en ze zullen geen onaantvaardbare vermindering van de belichting, bezonning en/of zichten ervaren.

De aanpassingen aan de profielen van de scheidingsmuren kunnen aanvaard worden. Bijgevolg kan de bouwhoogte aanvaard worden.

Erfgoed

Deze woning werd gebouwd in 1950 en werd (met uitzondering van het buitenschrijnwerk) integraal en authentiek bewaard. Het pand heeft een uitgesproken locus- en belevingswaarde door deel uit te maken van een gevelrij die in zijn geheel in dezelfde bouwperiode en bouwstijl werd gerealiseerd. De aanduiding als 'waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles' wijst bovendien op de architecturale en stedenbouwkundige waarde van dit gebouw. De erfgoedwaarde van dit pand schuilt dus niet enkel in de eigen architecturale kwaliteit, maar minstens evenzeer in de samenhang met de aanpalende panden en als onderdeel van deze kenmerkende wijk. Dit pand, en grote delen van de Rijsenbergwijk, worden gekenmerkt door baksteenarchitectuur en uitgesproken kroonlijsten. De dakvorm varieert.

Dit pand is authentiek bewaard en vormt onderdeel van een waardevol architecturaal en stedenbouwkundig geheel. Nieuwe toevoegingen zijn mogelijk, maar mogen geen afbreuk doen aan de erfgoedwaarde van gebouwen. In het RUP Rijsenberg wordt dit als volgt gespecificeerd: *Aanvragen tot ruimtelijke ingrepen in waardevolle ensembles en gebouwen worden beoordeeld op basis van de verenigbaarheid met de cultuurhistorische identiteit van het gebied, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het omgaan met de ruimtelijke draagkracht.*

Ruimtelijke afwegingskaders zijn:

- *de relatie tussen oude en nieuwe architectuur*
- *de relatie met het bestaande weefsel (straat, straatdeel)*
- *de wijze waarop de ingreep wordt uitgevoerd (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend.)*
- *de functie en historiek van het gebouw.*

Concreet voor deze woning kan een optopping toegestaan worden, op voorwaarde dat de relatie tussen oude en nieuwe architectuur geen afbreuk doet aan de beeldwaarde van het gebouw en aan de kwaliteit van de directe omgeving. In tegenstelling tot een voorgaand ontwerp wordt nu wel voldaan aan deze voorwaarden:

- de kenmerkende kroonlijst wordt behouden. Dergelijke geprononceerde kroonlijsten zijn zeer kenmerkend voor deze architectuur en deze wijk, worden beschermd door het RUP en moeten dus geïntegreerd worden in een nieuw ontwerp
- de optopping situeert zich achter de voorgevellijn en achter de kenmerkende kroonlijst. Door dit teruggesprongen karakter is de optopping duidelijk als een nieuwe toevoeging afleesbaar, met zichtbaar en respectvol behoud van de bestaande architectuur.
- de optopping krijgt een sobere en hedendaagse vormgeving en wordt voldoende afgestemd op de bestaande architectuur.

De voorgestelde tuinaanleg heeft geen impact op de erfgoedwaarde van het pand en kan dus gunstig geadviseerd worden.

Gunstig advies vanuit erfgoed-standpunt.

Gevels

(Zie ook beoordeling erfgoed hierboven).

Het materiaalgebruik (rood/bruine plaatmateriaal) is een kwalitatief gevelmateriaal voor de opbouw.

Deze wijkt af van de bestaande gevelmaterialen van de voor- en achtergevel op de gelijkvloerse en 1^e verdieping (respectievelijk met rode baksteen en zwart gebrande verticale houten beplanking).

Er is geen bezwaar om de nieuwe opbouw met een ander materiaal uit te voeren en geen kopie te realiseren van de onderliggende materialen. Deze opbouw geeft een duidelijk beeld van wat de oorspronkelijke bebouwing was en wat later werd toegevoegd.

De opbouw in de voorgevel wordt op een kwalitatieve manier afgewerkt en integreert zich in het straatbeeld. De ingreep heeft geen nadelige impact op de erfgoedwaarde van het pand en/of de omgeving.

Met betrekking tot de afwerking ter hoogte van de perceelsgrenzen, wordt sterk aangeraden om hierover te overleggen met de aanpalende eigenaren. De afwerking van gemene muren is immers een burgerrechtelijke aangelegenheid dat tussen burgers onderling moet worden afgesproken.

De voorgestelde afwerking van de voor- en achtergevel is ruimtelijk, esthetisch en technisch aanvaardbaar.

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_2023153879 bijlagen plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de optopping van de eengezinswoning, het heraanleggen van de tuin en het aanleggen van een zwembijver aan Karel Paelinck - Katrien Van Besien gelegen te Sportstraat 298, 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:

Verkleinen zonneterras

Het zonneterras mag een oppervlakte hebben van maximaal 7,7 m²

Infiltratievoorziening

De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op de infiltratievoorziening met volgende minimale afmetingen:

a) Vereiste infiltratieoppervlakte van 6 m² (8% van 75 m²)

b) Vereiste buffervolume van 2.475 L (33L/m² X 75 m²)

Schouwen

De schouwen dienen te voldoen aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement:

De hinder voor de omwonenden moet maximaal wordt beperkt. Minstens moet de uitlaat zich 1,0 m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren, en in ieder geval 2,0 m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 4,0 m, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. Indien de uitlaat niet aan bovenstaande reglementering kan voldoen, omwille van technische of (steden)bouwkundige redenen, kan de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd verzoek een afwijking toestaan.

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 50 cm (onderkant buis).

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.

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 60 cm. 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.

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

De overloop van de zwembijver dient op de interne RWA leiding of op een infiltratiezone aangesloten te worden.

Openbaar domein

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 m op het openbaar domein worden toegestaan in functie van de inpandige garage, dit is de bestaande oprit.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Afwerking gemene muren

Met betrekking tot de afwerking ter hoogte van de perceelsgrenzen, wordt sterk aangeraden om hierover te overleggen met de aanpalende eigenaren. De afwerking van gemene muren is immers een burgerrechtelijke aangelegenheid dat tussen burgers onderling moet worden afgesproken.

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.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen

Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.waterlink.be, publicaties. **Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.**

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener 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_02090 - OMV_2023153879 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de optopping van de eengezinswoning, het heraanleggen van de tuin en het aanleggen van een zwembad - zonder openbaar onderzoek - Sportstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023153879

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_SPORT_L_B_1.pdf	5ftSADs43WYN9jRey6hcug==
BA_SPORT_G_B_2.pdf	ycO4LXmGXZ8QPmH0wzTKDg==
BA_SPORT_G_N_1.pdf	SxQCQFM8hICLdD1Lr7OJdQ==
BA_SPORT_G_N_2.pdf	9aZ7Muc1CyNIBXDVIR8IFQ==
BA_SPORT_G_B_1.pdf	zA7Lin4Qg4R8C8XvZHOzGg==
BA_SPORT_I_B_1.pdf	TFgzlo4dyGJ1OPELbqj8Gg==
BA_SPORT_I_N_1.pdf	QbKXgHtCDwv6JOZPk5W3fQ==
BA_SPORT_L_N_1.pdf	A4gfOuJypl8azif0gWpgyw==
BA_SPORT_P_B_-1.pdf	0PCRSfHza53bGHP3xQjLvA==
BA_SPORT_P_B_0.pdf	hETJmVM8X+C/OnSsXJM4zw==
BA_SPORT_P_N_1.pdf	5NXqIdH8SMjRwtlM4gj63w==
BA_SPORT_P_N_2.pdf	kGtURkGzF0Hx2xnkAoKe5w==
BA_SPORT_P_B_2.pdf	eF1zuJ3ImOpg61eNw2nEQ==
BA_SPORT_P_N_-1.pdf	vwTDC7s5i+OYKBOKNYwOIA==

BA_SPORT_P_N_0.pdf	Ri1fLdl1ehY4d/LmHyCsTw==
BA_SPORT_P_B_1.pdf	/90wPFQ+HK4eITMtOUGFNA==
BA_SPORT_P_N_3.pdf	aGhI9lzR0S5ggfnmjW+1hQ==
BA_SPORT_S_B_CC.pdf	if7zLvtqmeJ5whfwxpoaVA==
BA_SPORT_S_B_BB.pdf	naF9hpEmCYas7lLnvvTAOA==
BA_SPORT_S_N_AA.pdf	mNxQCBtNBQRWfK6AiORpOA==
BA_SPORT_S_B_AA.pdf	DII7+SfbJjsul2ergT5P0A==
BA_SPORT_S_N_BB.pdf	LoO9KxjoQYNzh+y1h/ToGw==
BA_SPORT_S_N_CC.pdf	7TaNyoGvateQTZ1KDgJ/Fg==
BA_SPORT_T_N_1.pdf	IvUgSE6SOti0fa3z6tCefA==
BA_SPORT_T_B_1.pdf	qWcBnMF0sme3vX4EzVuuZQ==