



2025_CBS_02076 OMV_2024138513 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een pand naar een meergezinswoning, een gemeenschappelijke tuin en toneelzaal - zonder openbaar onderzoek - Ooievaarstraat, 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?

Mevrouw Floor Apers met als contactadres Ooievaarstraat 62, 9000 Gent en Joachim Teunen - Katrien Van Petegem met als contactadres Ooievaarstraat 62, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024138513) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 26 november 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een pand naar een meergezinswoning, een gemeenschappelijke tuin en toneelzaal
- Adres: Ooievaarstraat 62, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nrs. 627R en 627S

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
27 februari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het perceel van de aanvraag is gelegen langsheen de Ooievaarstraat in de wijk Brugse Poort. De omgeving wordt gekenmerkt door voornamelijk gesloten, residentiële bebouwing. Tegenover het perceel van de aanvraag bevindt zich het Kokerpark. Links van de perceel van de aanvraag bevindt zich een vrijstaande woning. Op het perceel van de aanvraag bevindt zich aan de straatzijde een halfopen (rechts) bebouwing, type eengezinswoning. Links van de woning is er een oprit naar de achterliggende bebouwing. Deze bebouwing is een voormalige theaterzaal. Dit paalt aan de Meibloemsite. In het geheel bestaat dit volume uit een toneelzaal met theatertoren, volledig onderkelderd en vooraan een aangebouwde woning. Echter is het volume verdeeld over 2 verschillende eigendommen. In de voorliggende aanvraag gaat het over de aangebouwde woning vooraan met de toneelzaal. De kadastrale oppervlakte van het perceel bedraagt 738m².

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het verbouwen van een pand naar een meergezinswoning, een gemeenschappelijke tuin en toneelzaal en het slopen van de eengezinswoning aan de straatzijde.

Slopen eengezinswoning straatzijde

De bestaande, halfopen eengezinswoning aan de straatzijde wordt afgebroken. Er wordt geen nieuw volume teruggeplaatst. De vrijgekomen ruimte wordt als tuinzone ingericht bij de achterliggende, nieuwe meergezinswoning. De nieuwe straatgevel wordt afgewerkt met hekwerk in staal dat doorzichtig is met daartussen de te behouden delen van de voorgevel van de bestaande woning: de arduinen plint en deel van de muur met bleke gevelbepleistering. De hoogte van de afsluiting zal 3,05m bedragen.

Verbouwen eengezinswoning naar meergezinswoning

De achterliggende rechthoekig tot stand gekomen eengezinswoning wordt verbouwd naar een meergezinswoning met 2 woonentiteiten.

Het betreft een meergezinswoning met een 3-slaapkamerappartement op het gelijkvloers en eerste verdieping (nvo 208m²) De tweede entiteit heeft ook 3-slaapkamers en bevindt zich op de tweede verdieping en in de dakverdieping (nvo 118m²).

De bestaande kelder verdieping blijft grotendeels behouden. Een deel aan de westzijde (ca.70m²) wordt opnieuw voorzien van volle grond. Deze zone wordt als retentiezone aangelegd waarvan de overloop naar de wadi wordt voorzien in de voortuin.

In de bestaande kelder verdieping wordt een fietsenberging voorzien met fietsatelier. Hiervoor worden de bestaande trappen naar de kelder verbouwd naar een helling. Verder wordt er in de kelder ook nog sanitair voorzien. Daarnaast wordt nog een deel als stookplaats en koude berging ingericht. Tot slot zal ook de nieuwe liftkoker tot in de kelder komen en de nieuwe trappenkoker. De kelder verdieping is voor gemeenschappelijk gebruik.

Op het gelijkvloers wordt de aanbouw aan de linkerzijde op het perceel gesloopt. Hierdoor is er een directe toegang naar de achterliggende toneelzaal mogelijk. De afstand van de linkerzijde tot de perceelsgrens neemt hierdoor toe tot 3,0m op die plaats. Verder worden op het gelijkvloers voornamelijk interne verbouwingen uitgevoerd. Centraal bevindt zich de inkom naar de eerste woonentiteit. Daarnaast wordt het salon, speelruimte, keuken met eetplaats en een wc met koele berging voorzien bij de eerste woonentiteit. Zowel via de nieuwe toegang aan de linkerzijde als via de hal kan er toegang genomen worden naar de voormalige toneelzaal. In deze ruimte wordt een nieuwe liftkoker en trappenkoker voorzien. Het dak van de toneelzaal wordt voorzien in glas, zodat een overdekte wintertuin ontstaat. In de overdekte wintertuin wordt een aparte unit voorzien die dienst zal doen als logeerkamer.

Op de eerste verdieping bevindt zich centraal de nachthal, met rondom de 3 slaapkamers, dressing en badkamer. Deze behoren tot de eerste woonentiteit waarvan de leeffuncties zich op het gelijkvloers bevinden. Vanuit de slaapkamer 1 en badkamer kan er toegang genomen worden tot het bestaande balkon van de toneelzaal. Dit balkon bevindt zich onder het dak van de wintertuin.

De tweede verdieping wordt ingericht met een zitruimte en leefkeuken. De toegang van deze entiteit kan genomen worden via de nieuwe spiltrap die geplaatst wordt aan de voorzijde van het pand en uitkomt op het nieuwe inpandig terras. Aan de voorzijde wordt een inpandig terras voorzien met een diepte van ca. 3,20m op een lengte van ca. 4,7m. De achterdeur bevindt zich aan de nieuwe trappenkoker/lift in de wintertuin. Op deze verdieping zal ook de eerste slaapkamer zijn.

In de dakverdieping worden enkele structurele verbouwingen uitgevoerd alsook wordt het volume gewijzigd. Aan de voorzijde wordt een deel van het schilddak weggenomen. Dit vrijgekomen deel wordt gedeeltelijk aangelegd als groendak met centraal een terras op het vrijgekomen platte dak. Het terras heeft een oppervlakte van 13m². De afstand tot de linker perceelsgrens is 4,20m en tot de rechter perceelsgrens is ca. 1,70m. In het overgebleven volume in de dakverdieping worden 2 slaapkamers voorzien, een bureau en badkamer. Hiervoor worden bijkomende dakvlakvensters voorzien. Aan de westzijde en oostzijde wordt plaatselijk ook de kroonlijsthoogte opgetrokken van 9,0m vanaf de vloerpas naar 11,37m t.o.v. de vloerpas voor het voorzien van een dakuitbouw met een breedte van 2,70m. De nokhoogte blijft ongewijzigd. Er wordt een raam voorzien in de dakuitbouw aan de westzijde, niet aan de oostzijde.

De tweede woonentiteit op de tweede en dakverdieping beschikt over een private buitenruimte door het voorzien van 2 terrassen. De wintertuin is gemeenschappelijk. Enkel de zone tussen as 4-5 zal enkel in functie zijn van de woonentiteit op het gelijkvloers. Alsook de tuin aan de voorzijde van het perceel die tot stand komt na het slopen van het poortgebouw is gemeenschappelijk.

Op de projectsite zal de tuin aan de voorzijde van het gebouw, de kelder en de toneelzaal als gemeenschappelijke ruimtes gebruikt worden.

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel voorzien. Er worden regenwaterputten voorzien van 37.000L.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 01/02/1994 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een ingangspoort. (1993/852)

Handhaving

Volgens onze gegevens zijn er sinds 1971 inschrijvingen in de achterste woning nr. 62. hiermee kan geconcludeerd worden dat die woning als rechtmatig tot stand gekomen kan beschouwd worden.

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 17 februari 2025 werd een gewijzigde projectinhoudversie ingediend naar aanleiding van een voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum op 24/01/2025 (met kenmerk 056159-004/PJ/2025). Na fysiek overleg met de brandweer werd gezamenlijk geconcludeerd dat het volstaat om de achtergevel te voorzien van een brandweerstand van 1 uur. De plannen werden hieraan aangepast.

Artikel 45 van het Omgevingsvergunningsdecreet stelt dat de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het verzoek tot wijzigingen aan de vergunningsaanvraag kunnen worden toegestaan als voldaan is aan al de volgende voorwaarden:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen hebben niet tot gevolg dat een openbaar onderzoek over de gewijzigde aanvraag zou dienen te worden georganiseerd.

De gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen die tijdens de procedure zijn ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 18/02/2025. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven. De adviezen zijn integraal na te lezen op het omgevingsloket.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 24 januari 2025 onder ref. 056159-004/PJ/2025:

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- De beide woonentiteiten moeten een toegang hebben aan de voorgevel van het gebouw, zoals is aangeduid op de plannen.

- De tuin mag slechts gedeeltelijk overkapbaar zijn. De trap en lift aan de achtergevel moeten zich 'in open lucht' bevinden. Vanaf dakspant P-P (zie snede S_N_a) mag er dieper in de tuin geen overkapping zijn, dus ook geen afsluitbare. In geval van brand moet de rook en warmte onmiddellijk afgevoerd kunnen worden. De tuin dient permanent 'open' te zijn.

Naar aanleiding van het gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies werd een **nieuwe projectinhoudversie opgeladen op 17 februari 2025**. Nadien werd opnieuw advies opgevraagd bij de Brandweer. Op 19 februari 2025 werd nieuw advies ontvangen met kenmerk 056159-005/PJ/2025. Besluit **voorwaardelijk gunstig**, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- De beide woonentiteiten moeten een toegang hebben aan de voorgevel van het gebouw, zoals is

aangeduid op de plannen.

- De scheidingswanden tussen hoofdgebouw en wintertuin moeten een brandwerendheid EI 60 hebben. Verbindingsdeuren zijn (bij-brand-)zelfsluitende deuren EI1 30.

Ofwel wordt het dak van de wintertuin opengemaakt, minstens volgens de beschrijving en tekening in dit verslag.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 9 januari 2025 onder ref. 5000089103:

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Het gasnet is reeds aanwezig, aanleg is dus niet noodzakelijk.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. 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.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).

- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel gedeeltelijk bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 394m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 39.400l. Er worden regenwaterputten voorzien van 37.000l. De horizontale dakoppervlakte zou in mindering kunnen gebracht worden door de oppervlakte van de groendaken gedeeld door 2 te doen, indien deze een buffercapaciteit hebben van 50l/m². Aangezien de buffercapaciteit van de groendaken niet gekend is in het dossier, kunnen deze niet in mindering worden gebracht.

Met andere woorden zijn de hemelwaterputten van 37.000l te klein. Op basis van het technisch achtergronddocument van de gewestelijke hemelwaterverordening wordt voor een meergezinswoning met 2 keer 3 slaapkamers een nuttig hergebruik verwacht van 89l/persoon/maand. Dit komt in totaal op 22.072l (8pers. X 89l x 31 dagen). Met andere woorden zijn de regenwaterputten voldoende gedimensioneerd voor 2 woontiteiten. Er kan akkoord gegaan worden met een kleiner volume van de hemelwaterputten. Bovendien wordt ook een buffervolume voorzien (retentiedak) waarin de overloop van de hemelwaterputten wordt aangesloten. Dit buffervolume zal bovendien dienst doen als plantvak in de serre. Tot slot wordt de overloop van het buffervolume gestuurd naar de wadi in de voortuin. De horizontale dakoppervlakte van 394m² kan verminderd worden met 2x30m² omwille van hergebruik van 2 entiteiten. Hierdoor is de horizontale dakoppervlakte 334m². Deze wadi moet conform de verordening een infiltratieoppervlakte hebben van 26m² met een buffervolume van 11.000l. In de voorliggende aanvraag heeft een oppervlakte 16m² en een buffervolume van 7000l. Omdat enkel de groendaken en de terrassen rechtstreeks worden aangesloten op de wadi en er weinig overloop wordt verwacht vanuit het buffervolume, kan met een kleinere wadi akkoord gegaan worden.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlareem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of

vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

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.

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als opmerking opgenomen. De groenzone op het terrein neemt toe. Verder worden ook zwaluwkasten, egelpoortjes en vleermuisslaapplekken voorzien. Dit komt ook de biodiversiteit ten goede.

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.

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

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

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

9. BEKENDMAKING

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

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

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

Op het perceel bevindt zich vooraan aan de straatzijde een te beschermen eengezinswoning die leeg staat. Achteraan bevindt zich een theatergebouw met daarin een rechtmatig tot stand gekomen eengezinswoning. De netto vloeroppervlakte van deze woonentiteit bedraagt meer dan 360m². Deze woning is gelegen in binnengebied, in tweede bouwlijn. Met de woonfunctie in binnengebied wordt voorzicht omgesprongen. Dit is helemaal niet gebruikelijk. Echter is in de bestaande toestand de woonfunctie rechtmatig tot stand gekomen en is de netto vloeroppervlakte groot genoeg om een verdere opdeling te maken en de omvorming naar een meergezinswoning uitzonderlijk toe te staan.

Dit kan enkel op voorwaarde dat de andere principes uit de Structuurvisie Ruimte voor Gent worden nagestreefd. Waarbij een van de uitgangspunten hergebruik van het gebouw is alsook ontpitting. Het volume van de theaterzaal wordt maximaal hergebruikt. De linker aanbouw wordt gesupprimeerd, er wordt een nieuwe buitentrap voorzien en een deel van het schilddak wordt weggenomen om een dakterras mogelijk te maken. Hierdoor blijven de volumewijzigingen beperkt. Bovendien wordt het dak van de theaterzaal vervangen door glazen daken die open kunnen. Op die manier wordt licht binnengetrokken en lucht. Daarenboven wordt de dakoppervlakte gebruikt voor maximale hemelwaterrecuperatie. Er wordt maximaal ingezet op het duurzaamheidsaspect.

Dit heeft tot gevolg dat het project de gewenste ontpitting voorziet vooraan op het terrein. De bestaande eengezinswoning aan de straatzijde wordt gesloopt en niet herbouwd. Hierdoor wordt op perceelsniveau een onverharde zone van ca. 300m² gecreëerd voor twee entiteiten. Deze ontpitting zal ook dienst doen als collectieve tuin bij de nieuwe meergezinswoning.

Omwille van de voldoende grote eengezinswoning in de theaterzaal, omdat de woonfunctie rechtmatig tot stand is gekomen, omdat er maximaal behoud is van gebouwen, omdat de woonfunctie niet verder wordt uitgebreid richting de toneelzaal, omdat er rekening wordt gehouden met het duurzaamheidsaspect en omdat er voldoende ontpitting wordt voorzien op het perceel vooraan, kan er uitzonderlijk akkoord gegaan worden met het slopen van de woning vooraan en het compenseren ervan in het theatergebouw achteraan. Na de werken zal het aantal woonentiteiten gelijk blijven, namelijk 2. De woonfunctie in het binnengebied, althans in de tweede bouwlijn kan behouden en gemotiveerd worden omdat er geen verzwaring is van het programma enkel een verschuiving. Het aantal woonentiteiten blijft behouden op 2.

Op het perceel wordt de ontpitting voorzien aan de straatzijde, na sloop van de woning. Dit is minder gebruikelijk. Dit kan enkel verantwoord worden als het groen voldoende wordt doorgetrokken naar de straat (waarbij het groen blijvend privaat is). Zodat ook het groen ook aan de straatzijde kan gevoeld en beleefd worden. In voorliggend voorstel wordt een deel van gesloopte gevel gerecupereerd en geïncorporeerd als afsluiting. De afsluiting is ca. 3,05m hoog en bestaat uit delen die meer en minder transparant zijn. Echter getuigt het ontwerp onvoldoende van de transparantie. Het groen wordt onvoldoende doorgetrokken tot aan de straatzijde. Omwille van de hoogte van de afsluiting en de matigheid van transparantie zal er onvoldoende contact zijn met de straat. Aangezien het doortrekken van het groen deels een motivatie en argumentatie is om de achterliggende eengezinswoning op te splitsten in een meergezinswoning, wordt de **afsluiting daarom uit de vergunning gesloten**. De afsluiting heeft een te gesloten karakter. Er moet gezocht worden naar een meer 'open' afsluiting. Hierbij is het mogelijk om afsluitingen te plaatsen onder het vrijstellingsbesluit of op zoek te gaan naar een nieuw ontwerp. Er kan wel akkoord gegaan worden met het volledig afbreken van de woning aan de voorzijde.

Woonkwaliteit

Beide woningen worden voorzien in het dieper gelegen theatergebouw. De woningen hebben een netto vloeroppervlakte van 208m² en 118m². Beide woningen worden voorzien van voldoende grote kamers met voldoende lichtinval. De leeffuncties zijn ruim genoeg. De ondergrondse kelder zal dienst doen als fietsenberging. Deze is voldoende groot en toegankelijk na het aanleggen van een nieuwe helling. Verder zullen de woonentiteiten ook gebruik kunnen maken van de gemeenschappelijke wintertuin en de groene voortuin. De verbouwingen werken beogen voldoende woonkwaliteit voor beide entiteiten.

Er wordt enkel opgemerkt dat het terras in de dakverdieping niet voldoet aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten. De afstand tot de rechter perceelsgrens moet minimaal 190cm zijn. Bijgevolg moet het terras opgeschoven worden zodat de minimale afstand 190cm bedraagt. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Verbouwingen

De sloop aan de straatzijde kan uitzonderlijk gunstig geadviseerd worden. De bestaande, leegstaande eengezinswoning heeft een grondoppervlakte van 40m². Deze woonentiteit wordt gecompenseerd in het volume achteraan. Echter wordt er ongunstig advies gegeven voor het afwerken van de nieuwe 'voorgevel'. De afsluiting is te gesloten en te hoog. Hierdoor is er te weinig contact met de straat en wordt het groen onvoldoende leesbaar vanuit het straatbeeld. Dit is niet wenselijk en **wordt daarom uit de vergunning gesloten**.

De nieuwe meergezinswoning in het theatergebouw wordt voornamelijk intern verbouwd in functie van grote gemeenschappelijke delen en het onderbrengen van 2 voldoende grote woonentiteiten. Het bestaande dak zal vervangen worden door een glazen dak, hierdoor zal het binnengebied meer licht en lucht krijgen en zal dit ook een positieve impact hebben op de aanpalende. Er wordt een aanbouwvolume gesupprimeerd over 3 bouwlagen hoog. Hierdoor wordt een deel van het volume weggenomen ter hoogte van de linkeraanpalende. Binnen het bestaande volume worden 2 terrassen voorzien. Een eerste inpandig terras op de tweede verdieping. Een tweede terras in de dakverdieping. Dit is georiënteerd naar de voorzijde hierdoor zal de inijk ook beperkt blijven en zich richten naar de voortuin. Tot slot worden 2 dakuitbouwen voorzien. Deze dakuitbouwen zijn ondergeschikt aan het dakvlak en beperkt in oppervlakte. Bijgevolg is de impact beperkt. De verbouwingswerken worden gunstig geadviseerd.

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.

Ongunstig stedenbouwkundig advies voor het afwerken van de nieuwe afsluiting aan de straatzijde omdat deze te gesloten is en het groen te weinig zichtbaar en voelbaar zal zijn vanaf de straat.

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_2024138513_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een pand naar een meergezinswoning, een gemeenschappelijke tuin en toneelzaal aan mevrouw Floor Apers en Joachim Teunen - Katrien Van Petegem gelegen te Ooievaarstraat 62, 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:

Volgende handelingen worden uit de vergunning gesloten:

- **Nieuwe afsluiting aan de straatzijde. De volledige voorgevel van de woning aan de straatzijde mag gesloopt worden.**

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 19 februari 2025 met kenmerk 056159-005/PJ/2025).

Bijzondere aandachtspunten:

- *De beide woonentiteiten moeten een toegang hebben aan de voorgevel van het gebouw, zoals is aangeduid op de plannen.*
- *De scheidingswanden tussen hoofdgebouw en wintertuin moeten een brandwerendheid EI 60 hebben. Verbindingsdeuren zijn (bij-brand-)zelfsluitende deuren EI1 30. **Ofwel** wordt het dak van de wintertuin opengemaakt, minstens volgens de beschrijving en tekening in dit verslag.*

Fluvius

Het advies van advies van Fluvius afgeleverd op 9 januari 2025 onder ref. 5000089103 moet strikt nageleefd worden.

Terras

Het nieuwe terras in de dakverdieping moet een minimale afstand van 190cm hebben tot de rechter perceelsgrens.

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).

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.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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.

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

Openbaar domein:

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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, Stadskantoor 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.

De keermuurtjes aan de keldergaten die worden gesupprimeerd, moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

Opbouw:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

De poort 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. De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,5 meter op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Hergebruik hemelwater

Hergebruik van hemelwater voor de douche, en in het bijzonder wastafels en vaatwasmachines is niet aan te raden omwille van volgende redenen:

- Bacteriologisch: de warmwaterboiler dient regelmatig gecontroleerd en gereinigd te worden (legionella, ...)
- Kostprijs: er dient een dubbel systeem (drinkwater en hemelwater) in de badkamer voorzien te. Tandpoetsen met hemelwater zeker af te raden (bacteriën kraanmond).

Het is noodzakelijk een bacteriële zuivering te voorzien voor toepassingen waarvoor drinkwaterkwaliteit is vereist (vb douche).

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).

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

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie

vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de

Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de 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_02076 - OMV_2024138513 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een pand naar een meergezinswoning, een gemeenschappelijke tuin en toneelzaal - zonder openbaar onderzoek - Ooievaarstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024138513

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_Ooievaar_G_B_01.pdf | m+Hh2mCtQ6DDc+K6UpzD0Q== |
| BA_Ooievaar_G_B_02.pdf | AJIZrRQnQXk0QvMt06f/KQ== |
| BA_Ooievaar_G_B_03.pdf | KD7qyiEwj8xy0hQdypYnXw== |
| BA_Ooievaar_G_N_01.pdf | d+203P/ehKL8W5Y/PPKZfA== |
| BA_Ooievaar_G_N_02.pdf | nV9UAoqVT1F1JYxTvyzWMw== |
| BA_Ooievaar_G_N_03.pdf | EbdoKBHpr3gzuCv+GID7iQ== |
| BA_Ooievaar_I_B_01.pdf | uzgNDVsn4ILG7/naKh/55A== |
| BA_Ooievaar_I_N_01.pdf | lwpabU79kQxbEplyEX187A== |
| BA_Ooievaar_I_N_02_vloeiplan regenwaterafvoer.pdf | dvIFYsiCEMuGCdGGfRPTeg== |
| BA_Ooievaar_L_B_01.pdf | GiAtITX4UDKKnZRnsAwEmQ== |
| BA_Ooievaar_P_B_-1.pdf | hkCbOWOXYufaAREaToyfjA== |
| BA_Ooievaar_P_B_+0.pdf | z1tnuSyKdm29rZ9T6hkH3w== |
| BA_Ooievaar_P_B_+1.pdf | J9a8Ox7Y06RadyZQJomIMw== |
| BA_Ooievaar_P_B_+2.pdf | gGsyIYhsYJ2GBfyw/sGLdQ== |

| | |
|---------------------------|--------------------------|
| BA_Ooievaar_P_B_+3.pdf | NEeiWIAZlYDwJaT1YwDR2w== |
| BA_Ooievaar_P_N_-1.pdf | eYZqGa8UNYynV2DAXzCVpA== |
| BA_Ooievaar_P_N_+0.pdf | 3Uv1Tu9XfNI0ESPCKOGcg== |
| BA_Ooievaar_P_N_+1.pdf | EP+GoeG9mfFX5GC9/r5JGQ== |
| BA_Ooievaar_P_N_+2.pdf | DoUDIqfkKCJTnP4cFy3uEg== |
| BA_Ooievaar_P_N_+3.pdf | dD6QW3lvmivjSs6QHJw6EQ== |
| BA_Ooievaar_S_B_a.pdf | V/AD6OajlspW1qVVNxlA== |
| BA_Ooievaar_S_N_a.pdf | rMH6ePhcte33relz2W6WsA== |
| BA_Ooievaar_T_B_01.pdf | nowSMw3rTYjz0PwHUWRnCQ== |
| BA_Ooievaar_T_N_01.pdf | xbOnovKTiyA7Lylp0b9/QA== |
| BA_Poortgebouw_G_B_01.pdf | 7TC1+y24xk4/RVa5pLoi2g== |
| BA_Poortgebouw_G_N_01.pdf | bTA8kT46cKSOevyNU8pC7A== |
| BA_Poortgebouw_P_B_+0.pdf | r6xeqxNLIczXWzF3k4mjaA== |
| BA_Poortgebouw_P_N_+0.pdf | LHgXK1Cocyl1wHKAWdqM7Q== |