



2025_CBS_02308 OMV_2023141454 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 8 wooneenheden, een fietsstalling en 3 tuinbergingen na het slopen van de bestaande gebouwen en het rooien van bomen - zonder openbaar onderzoek - Loofblommestraat, 9051 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 maart 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

THUISPUNT GENT BV met als contactadres Lange Steenstraat 54, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023141454) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 8 wooneenheden, een fietsstalling en 3 tuinbergingen na het slopen van de bestaande gebouwen en het rooien van bomen
- Adres: Loofblommestraat 103, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie D nr. 63P3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 januari 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 6 maart 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag bevindt zich in de Loofblommestraat te Sint-Denijs-Westrem. Hier komen voornamelijk vrijstaande woningen en rijwoningen voor. Op vandaag staat er een eengezinswoning met enkele bijgebouwen, een schuur en kleinere bergingen op de site. Het perceel is 29 m breed en 92 m diep.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 8 wooneenheden, een fietsenstalling en 3 tuinbergingen na het slopen van de bestaande gebouwen en het rooien van bomen.

Het nieuw gebouw sluit links aan op de bestaande bebouwing en is ca. 26 m breed. Rechts wordt een oprit voorzien. Op het gelijkvloers is het gebouw ca. 15 m diep. Op de tweede bouwlaag wordt er een bouwdiepte van 12 m voorzien met erachter een strook voor de terrassen van 3 m diepte. De derde bouwlaag kent een gelijkaardig volume.

Er worden twee bouwlagen met een hellend dak voorzien. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,81 m en de nokhoogte bedraagt 11,50 m.

Op het gelijkvloers komen drie entiteiten. Op de tweede en derde bouwlaag komen 5 duplexentiteiten met leefruimtes op de tweede bouwlaag en slaapruimtes in de derde bouwlaag.

Er wordt een fietsenstalling/afvalberging (16 m x 2 m) gezien rechts van het gebouw op 2 m van de rechter perceelsgrens.

Qua omgevingsaanleg wordt er dus rechts van het gebouw een oprit in karrenspoor aangelegd. Deze oprit mondt uit in een parking voor 6 wagens achter de tuinzone van de gelijkvloerse entiteiten.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

Op 16/08/1976 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van autobergplaatsen. (1976 SD 1852)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 20 januari 2025 onder ref. 072326-002/PV/2025:

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

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 20 januari 2025 onder ref. 5000090040:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit*
- Oprichting van een distributiecabine*

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

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 kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben.

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.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen Voor Elektriciteit: Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Patrimonium en overdracht:

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is noodzakelijk. Voor meer informatie over grondafstand, zie bijlage: 'Gronden, lokalen en/of erfdiensbaarheden'.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'SINT-DENIJS-WESTREM DORP' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 16 mei 2007). De locatie is volgens dit RUP gelegen in kroonlijsthoogte in meter, zone voor bouwvrije tuinstroken, zone voor lokale wegen, zone voor parktuin, zone voor tuinen en zone voor wonen: halfopen en gesloten bebouwing.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is 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 Provincie Oost-Vlaanderen. 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 terrein 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.

Het dak van de nieuwbouw meergezinswoning heeft een oppervlakte van 380,4 m², er moet een hemelwaterput met een inhoud van minstens 38 040 l geplaatst worden. Er worden in totaal 3 hemelwaterputten van telkens 15 000 l voorzien.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Er moeten minstens 8 woonegelegenheden aangesloten worden op de hemelwaterput. Hieraan wordt voldaan.

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

Aangezien het dak van de woning aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik, is het niet verplicht om het plat dak als groendak aan te leggen.

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 Vlarem 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.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Rooien bomen

Er is geen bezwaar tegen het rooien van de vier kleinere bomen. Er worden vier nieuwe bomen voorzien binnen het project. Met uitzondering van de spar betreft het spontaan gegroeide boompjes direct naast de af te breken gebouwen/constructies.

Uiteraard kunnen enkel de als te vellen aangeduide bomen verwijderd worden. Dit betekent dat de notelaar (foutief aangeduid als eik d 0,40) weldegelijk moet bewaard worden. Dit wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden.

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 mits voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

7. 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.

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 werden **8 bezwaarschriften** 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 en besproken:

Inpasbaarheid: De grootschaligheid van het appartementsgebouw past niet in de smalle rustige dorpsstraat met uitsluitend eengezinswoningen.

Bespreking: *Het RUP staat zowel de typologie van een eengezinswoning als een meergezinswoning toe, waardoor de beleidsmatig gewenste ontwikkeling 'woningtypetoets' (waarbij de gewenste woontypologie wordt bepaald) niet van toepassing is. Bij de opmaak van het RUP werd reeds de inpassing van de typologie van een meergezinswoning onderzocht, en als inpasbaar beschouwd. Tevens is de bouwhoogte (kroonlijsthoogte, nokhoogte) van het nieuwbouw in dezelfde grootteorde dan de woningen in de directe omgeving, waardoor het straatbeeld niet geschaad wordt. Bijgevolg wordt geoordeeld dat het aangevraagde volume inpasbaar is in de directe omgeving.*

Bouwdiepte: De uitbouw van de dakterrassen (incl. constructiewanden) overschrijdt de maximaal toegelaten bouwdiepte.

Bespreking: *In de wijze van meten (punt 8.2) wordt de bouwdiepte als volgt bepaald in het RUP: "Bouwdiepte: afstand van de bouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten." De verst verwijderde gevel op verdieping wordt voorzien op 12 m ten opzichte van de bouwlijn, conform het RUP. De voorziene ondoorzichtige zichtschermen en balustrades kunnen niet beschouwd worden als volwaardige gevelmaterialen en worden bijgevolg niet bij de bouwdiepte gerekend.*

Overlast: Het project veroorzaakt overlast in de vorm van verlies van zonlicht en een verlies van privacy door de dakterrassen (maatregelen omtrent directe inkijk wordt beperkt). Bovendien zorgt het project voor bijkomend geluidsoverlast voor de nabijgelegen percelen.

Bespreking: *De voorziene bouwhoogte en footprint is conform de specifieke voorschriften zoals voorzien in het RUP. Bovendien is de nieuwe bouwhoogte niet veel hoger dan de omliggende woningen, waardoor kan geoordeeld worden dat het verlies aan zonlicht eerder beperkt zal zijn. Daarnaast is een zeker verlies aan lichtinval onvermijdelijk in dergelijke randstedelijke woonomgeving en maakt het er een wezenlijk deel van uit. De terrassen zijn voorzien conform het Burgerlijk wetboek waardoor de impact op verlies van privacy wordt beperkt. Wat de geluidshinder betreft, moeten er steeds voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om geluidshinder bij de burens te voorkomen. Dit wordt hier voorzien in dit project. De overlast (in de vorm van verlies van zonlicht, verlies van privacy en bijkomend geluid) valt bijgevolg inderdaad niet volledig uit te sluiten maar is wel voldoende beperkt in deze randstedelijke woonomgeving.*

Burgerlijk wetboek: De dakterrassen vlakbij de perceelsgrens voldoen niet aan de 1,9 m uit het burgerlijk wetboek.

Bespreking: *Het rechtstreekse zicht vanaf het dakterras ter hoogte van de perceelsgrens tot aan de perceelsgrens is groter dan 1,90 m ten opzichte van de perceelsgrens,*

waardoor wel wordt voldaan aan het Burgerlijk Wetboek. Bovendien is er bijkomstig een niet-transparant terrasscherm met een hoogte van 2,30 m voorzien waardoor de (schuine) inkijk beperkt wordt.

Scheidingsmuur/perceelsgrens: De hoogte van de bestaande gemeenschappelijke linker scheidingsmuur wordt verlaagd, ondanks het verzoek om de minimale huidige hoogte te behouden van 12,1mTAW over de volledige lengte de garage en schuurmuur. Daarnaast stelt een bezwaarschrijver voor om groen aan te planten ter hoogte van de rechter perceelsgrens.

Bespreking: *Discussies inzake de omheining op de zijdelingse perceelsgrenzen betreft een burgerrechtelijke materie en is niet van stedenbouwkundige aard. Voor meer informatie inzake burenbemiddeling kan men zich wenden tot de Dienst Lokale Preventie en Veiligheid (via mail: Burenbemiddeling@stad.gent of telefonisch: 09 266 82 17)*

Mobiliteit: Er zijn te weinig parkeerplaatsen voor 8 woningen. De parkeerplaatsen zijn slecht bereikbaar. Waarom wordt er geen ondergrondse parking voorzien?

Bespreking: *Volgens de parkeernormen voor sociale huisvesting geldt pas een verplichting voor het voorzien van autoparkeerplaatsen vanaf 25 woonentiteiten. In voorliggende aanvraag worden slechts 8 woonentiteiten voorzien, waardoor in se geen parkeerplaatsen moeten voorzien worden. Toch worden 6 autoparkeerplaatsen voorzien, met als reden het omliggende openbaar domein niet te belasten, wat positief is. Een ondergrondse parkeerbak is bijgevolg niet aan de orde. De parkeerplaatsen worden in een compacte parkeerhaven voorzien. De aanvraag voldoet ook aan de toegelaten hoeveelheid verharding.*

Geen transparante procedure: Er is geen extra informatie te vinden op de website van Thuispunt. In de uitnodiging voor het infomoment van Thuispunt staat vermeld dat de buurtbewoners de aanvraag en de plannen via het digitaal loket van de Stad Gent kunnen inkijken. Dit is niet het geval.

Bespreking: *Omdat de aanvraag volledig voldoet aan de specifieke voorschriften van het RUP, moest de gewone procedure niet doorlopen worden. Om die reden zijn de plannen niet via het digitaal loket raadpleegbaar. Aangezien er wel wijzigingen zijn ter hoogte van de linker perceelsgrens, werd de linker buur wel aangeschreven. In het kader van goed nabuurschap raden wij bouwheren steeds aan om transparant te communiceren met de omgeving. Dit is echter geen decretale verplichting.*

Groen: Volgens het RUP moet er een groenontwerp worden ingediend, wat ontbreekt in deze aanvraag. Twee bomen (boswilg en notelaar) zijn nog gezond. De bewering dat deze weinig waarde hebben, is onjuist. De compensatie van de gerooide bomen gebeurt door de aanplant van een niet-inheemse soort. Dit is niet wenselijk voor de lokale biodiversiteit en het ecosysteem.

Bespreking: *Op het inplantingsplan staat het volledige perceel ingetekend, wat het behoud van de groene structuur motiveert. Verder zijn de te rooien bomen aangevraagd in het omgevingsloket. Met uitzondering van de spar betreft het spontaan gegroeide boompjes direct naast de af te breken gebouwen / constructies. Als richtlijn nemen we dat alle bomen dichter dan twee meter naast een af te breken constructie in de praktijk niet te houden zijn door de afbraakwerkzaamheden. De boompjes zijn pas te zien vanaf luchtfoto's van 2013, dus zijn nog zeer jong en daarom ook minder van waarde. Ze hadden sowieso ook geen echte toekomstwaarde. Uiteraard kunnen enkel de als te*

vellen aangeduide bomen verwijderd worden. Dit betekent dat de notelaar (blijkbaar foutief aangeduid als eik d 0,40) wel degelijk moet bewaard worden. Dit wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden van deze vergunning. In woongebied wordt er geen soortbepaling opgelegd voor een heraanplant, tenzij het een compensatie zou betreffen van bijzondere (waardevolle) bomen (wat hier dus niet het geval is).

Waardevermindering: Het project zorgt voor een waardevermindering van de aanpalende woningen.

Bespreking: *Het argument van waardedaling is niet van stedenbouwkundige aard. Een omgevingsvergunning mag geen uitspraken doen over waarde-aspecten aangezien deze geen deel uitmaken van de beoordelingsgronden zoals bepaald in de VCRO (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).*

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Omdat het voorstel overeenstemt met deze voorschriften, getuigt het dus ook van een goede ruimtelijke ordening.

Het nieuwe bouwvolume richt zich naar de footprint en kroonlijsthoogte zoals toegelaten in het RUP. Het bouwvolume is daardoor aanvaardbaar. De bouwdiepte van 12 m wordt integraal benut. De gelijkvloerse aanbouw wordt ook gebruikt om voor de woonentiteiten op de verdieping een buitenruimte te kunnen creëren. De terrassen worden omgeven door terrasschermen en balustrades, wat niet als volwaardige gevelmaterialen kan beschouwd worden, en waardoor de bouwdiepte op verdieping (volgens de definitie in het RUP) gerespecteerd wordt.

Gelet op de afstand tot de perceelsgrens en het voorzien van niet-transparante terrasschermen wordt het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten gerespecteerd, waardoor de impact naar de naastgelegen percelen eerder beperkt is.

De 8 woonentiteiten voldoen aan de ontwerprichtlijnen en minimale normen van Wonen in Vlaanderen. Bijgevolg kan ook voldoende woonkwaliteit gegarandeerd worden.

Hoewel de parkeerrichtlijnen geen autoparkeerplaatsen voorzien (bij sociale huisvesting ligt de drempelwaarde op 25 woonentiteiten), worden toch 6 autostaanplaatsen voorzien in een compacte parkeerhaven in waterdoorlatende verharding. De oprit naar deze parkeerhaven is voorzien in karrensporen waardoor enkel de strikt-noodzakelijke verharding is voorzien. Dit is positief.

Er wordt een ruime fietsenstalling voorzien met voldoende fietsparkeerplaatsen. De fietsenstalling is overdekt en afsluitbaar. Volgens het STOP-principe is de fietsenstalling vlot toegankelijk vanaf de woonentiteiten alsook het openbaar domein. De maximale toegelaten oppervlakte aan constructies uit het RUP wordt gerespecteerd.

Hieruit volgt dat de aanvraag, mits het naleven van de voorwaarden, in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

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_2023141454 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 8 wooneenheden, een fietsstalling en 3 tuinbergingen na het slopen van de bestaande gebouwen en het rooien van bomen aan THUISPUNT GENT bv (O.N.:0400032156) gelegen te Loofblommestraat 103, 9051 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:

Externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 20 januari 2025 met kenmerk 072326-002/PV/2025).

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 20/01/2025, met kenmerk 5000090040) moeten strikt nageleefd worden.

Bomen

De notelaar (foutief aangeduid als eik d 0,40) moet bewaard worden.

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.

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 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 regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het inpandig rioleringsstelsel.

Openbaar domein

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3,5 meter op het openbaar domein worden toegestaan en dit voor de private parking achteraan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. Zie opmerkingen.

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

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

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.

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.

Het privé domein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

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.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een pad/oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de nieuwe oprit aangelegd worden en de bestaande opritten verwijderd worden door Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. De oprit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Na het verlagen komt de boordsteen nog 4cm boven de rand van de straatgoot uit. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir t.h.v. de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendoms grens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

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>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

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 aantoonst 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 stilziggend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_02308 - OMV_2023141454 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 8 wooneenheden, een fietsstalling en 3 tuinbergingen na het slopen van de bestaande gebouwen en het rooien van bomen - zonder openbaar onderzoek - Loofblommestraat, 9051 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023141454

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_bouwen meergezinswoning_G_N_03.pdf	Od5w8DS0sl5CJ94PQcBCTA==
BA_bouwen meergezinswoning_G_B_01.pdf	JhMoa+0yQBuMPKHZE7L72Q==
BA_bouwen meergezinswoning_G_B_02.pdf	OswdzfvmHNdf51qArfcCyg==
BA_bouwen meergezinswoning_G_B_03.pdf	8FhZ9+WdT9Jho3UzcTaXQ==
BA_bouwen meergezinswoning_G_B_04.pdf	Zg/alZNi1U7s1uV8Qc81qA==
BA_bouwen meergezinswoning_G_N_01.pdf	7vUKCHhnCBeGQaOpIOfWTA==
BA_bouwen meergezinswoning_G_N_02.pdf	nv+27aKdclKzJVHfA9qd8Q==
BA_bouwen meergezinswoning_G_N_04.pdf	zBO9fotxO5mCxUcsjczGpg==
BA_bouwen meergezinswoning_G_N_05.pdf	f+++9PvUNfDpPglGP7qDYg==
BA_bouwen meergezinswoning_G_N_06.pdf	R6h9Tdl10UvzTVVdjWIKzg==
BA_bouwen meergezinswoning_G_N_07.pdf	W9ZRJvG3wQ5SMzrvNFsORg==
BA_bouwen meergezinswoning_G_N_08.pdf	P9NQy3Bly9zDt7YYq3rKTg==
BA_bouwen meergezinswoning_I_B_01.pdf	sSmseKlkwUzswAvkTw5ZVg==
BA_bouwen meergezinswoning_I_N_01.pdf	iSAHebv7z3YnCWTnYqn+RQ==

BA_bouwen meergezinswoning_I_N_02.pdf	X2mhDZAhjb6PL87e07gyvg==
BA_bouwen meergezinswoning_L.pdf	sRwKn28Qal/uYyghL1CGMA==
BA_bouwen meergezinswoning_LB.pdf	pUCwwG9FLR8We3MoZVzSGw==
BA_bouwen meergezinswoning_P_N_01.pdf	wBMEBNlKfOnoGjG+8N7J4A==
BA_bouwen meergezinswoning_P_N_02.pdf	aZLhJMut8nJ4C2EXCaqpJQ==
BA_bouwen meergezinswoning_P_N_03.pdf	jBj5GfiT1boeR1SpzblJVQ==
BA_bouwen meergezinswoning_P_N_04.pdf	Xx8hKrCo//Acgykr8kbvsA==
BA_bouwen meergezinswoning_S_N_01.pdf	aldYrrYAAoT7lQ+HIZDfog==
BA_bouwen meergezinswoning_S_N_02.pdf	awQdkXN089Hba1uMsHgGBg==
BA_bouwen meergezinswoning_S_N_03.pdf	9/n6LVedGGgdGzHwPXiHtg==
BA_bouwen meergezinswoning_S_N_04.pdf	32zmDNFbz9QAsHcb+a2Zlw==
BA_bouwen meergezinswoning_S_N_05.pdf	Od5w8DS0sI5CJ94PQcBCTA==
BA_bouwen meergezinswoning_T_B_01.pdf	Kj0ddsd8AvrB8mPJyOdqFw==
BA_bouwen meergezinswoning_T_B_02.pdf	cvfB+XsKtiDf57qFw4qyQ==
BA_bouwen meergezinswoning_T_B_03.pdf	d5ZL0uc2s+1zVSd8gs1GXw==
BA_bouwen meergezinswoning_T_N_01.pdf	fgaW8Spyx71LVMsuOXV7og==
BA_bouwen meergezinswoning_T_N_02.pdf	h31FFwvB0qLlBeMmAVGgOg==
BA_bouwen meergezinswoning_T_N_03.pdf	759vbKEJVLbj0y3LlyD+Vw==

BA_bouwen meergezinswoning_G_N_03.pdf	Od5w8DS0sl5CJ94PQcBCTA==
BA_bouwen meergezinswoning_G_B_01.pdf	JhMoa+0yQBuMPKHZE7L72Q==
BA_bouwen meergezinswoning_G_B_02.pdf	OswdzfvmHNdf51qArfcCyg==
BA_bouwen meergezinswoning_G_B_03.pdf	8FhZ9+WdT9Jho3UzcTaXQ==
BA_bouwen meergezinswoning_G_B_04.pdf	Zg/alZNi1U7s1uV8Qc81qA==
BA_bouwen meergezinswoning_G_N_01.pdf	7vUKCHhnCBeGQaOplofWTA==
BA_bouwen meergezinswoning_G_N_02.pdf	nv+27aKdcLKzJVHfA9qd8Q==
BA_bouwen meergezinswoning_G_N_04.pdf	zBO9fotxO5mCxUcsjczGpg==
BA_bouwen meergezinswoning_G_N_05.pdf	f+++9PvUNfDpPglGP7qDYg==
BA_bouwen meergezinswoning_G_N_06.pdf	R6h9Tdl10UvzTVVdjWIKzg==
BA_bouwen meergezinswoning_G_N_07.pdf	W9ZRJvG3wQ5SMzrvNFsORg==
BA_bouwen meergezinswoning_G_N_08.pdf	P9NQy3Bly9zDt7YYq3rKTg==
BA_bouwen meergezinswoning_I_B_01.pdf	sSmseKlkwUzswAvkTw5ZVg==
BA_bouwen meergezinswoning_I_N_01.pdf	iSAHebv7z3YnCWTnYqn+RQ==
BA_bouwen meergezinswoning_I_N_02.pdf	X2mhDZAjhb6PL87e07gyvg==
BA_bouwen meergezinswoning_L.pdf	sRwKn28Qal/uYyghL1CGMA==
BA_bouwen meergezinswoning_LB.pdf	pUCwwG9FLR8We3MoZVzSGw==
BA_bouwen meergezinswoning_P_N_01.pdf	wBMEBNlKfOnoGjG+8N7J4A==

BA_bouwen meergezinswoning_P_N_02.pdf	aZLhJMut8nJ4C2EXCaqpJQ==
BA_bouwen meergezinswoning_P_N_03.pdf	jBj5GfiT1boeR1SpzblJVQ==
BA_bouwen meergezinswoning_P_N_04.pdf	Xx8hKrCo//Acgykr8kbvsA==
BA_bouwen meergezinswoning_S_N_01.pdf	aldYrrYAAoT7lQ+HIZDfog==
BA_bouwen meergezinswoning_S_N_02.pdf	awQdkXN089Hba1uMsHgGBg==
BA_bouwen meergezinswoning_S_N_03.pdf	9/n6LVedGGgdGzHwPXiHtg==
BA_bouwen meergezinswoning_S_N_04.pdf	32zmDNFbz9QAsHcb+a2Zlw==
BA_bouwen meergezinswoning_S_N_05.pdf	Od5w8DS0sI5CJ94PQcBCTA==
BA_bouwen meergezinswoning_T_B_01.pdf	Kj0dds8AvrB8mPJyOdqFw==
BA_bouwen meergezinswoning_T_B_02.pdf	cvfB+XsKtiDf57qFw4qyQ==
BA_bouwen meergezinswoning_T_B_03.pdf	d5ZL0uc2s+1zVSd8gs1GXw==
BA_bouwen meergezinswoning_T_N_01.pdf	fgaW8Spyx71LVMsuOXV7og==
BA_bouwen meergezinswoning_T_N_02.pdf	h31FFwvB0qLlBeMmAVGgOg==
BA_bouwen meergezinswoning_T_N_03.pdf	759vbKEJVLbj0y3LlyD+Vw==