



2025_CBS_02865 OMV_2024142095 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van de woning en het oprichten van een nieuwe engezinswoning - met openbaar onderzoek - Ganzerikstraat, 9031 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 maart 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Dieter Blarinckx - Geoffrey Roose met als contactadres Dijkweg 31, 9031 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024142095) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 november 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het slopen van de woning en het oprichten van een nieuwe engezinswoning
- Adres: Ganzerikstraat 2, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 26 sectie B nr. 21M4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16 december 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 maart 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag is gelegen langs de Ganzerikstraat, in de deelgemeente Drongen. De omgeving bestaat voornamelijk uit vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen, met voortuinen. Op het perceel van de aanvraag (ca. 254 m²) bevindt zich een halfopen (gekoppeld langs de linker perceelsgrens) eengezinswoning met twee bouwlagen onder een hellend dak en ingeplant op ca. 3 m achter de rooilijn. In de tuinzone bevinden zich nog 2 tuinbergingen en een garage.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het slopen van de bestaande woning inclusief alle bijgebouwen, en het oprichten van een nieuwe halfopen eengezinswoning.

De nieuwe woning wordt voorzien op minstens ca. 3,3 m van de straat en op 3 m van de rechterperceelsgrens. De woning telt 2 bouwlagen, afgewerkt met plat dak (hoogte dakrand hoofdvolume : 7,2 m). De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 12,4 m, de breedte ca. 6,2 m. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt eveneens 12,4 m.

Gekoppeld aan de rechterzijde van de woning wordt een fietsenberging voorzien, ingeplant tot op de rechter perceelsgrens en op minstens ca. 6,7 m van de straat. De fietsenberging heeft een oppervlakte van ca. 11,4 m (3 m breed x 3,8 m diep). De hoogte bedraagt ca. 3 m.

De linker scheidingmuur wordt opgehoogd:

- Ter hoogte van het dakvlak tot maximum 7,2 m:
- Ter hoogte van de aanbouw met ca. 4,3 m over een lengte van ca. 4,3 m.

De gevels van het hoofdvolume worden in hoofdzaak afgewerkt in een lichtgrijze/witte gevelsteen, het buitenschrijnwerk in donker groen aluminium, de gevels van de fietsenberging betreffen groene beplating.

De woning wordt voorzien van een overstroombare kruipkelder, omwille van de ligging in overstromingsgebied. De vloerpas van de woning wordt voorzien op 1 m boven het maaiveld.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 26/01/2012 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning naar een eengezinswoning. (2011/10128).

* Op 04/10/2012 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning. (2012/10093).

* Op 05/06/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het regulariseren van een halfopen woning. (2014/10031).

* Op 04/09/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een tuinberging. (2015/05104).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

- 1) **Voorwaardelijk gunstig** advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 10 februari 2025 onder ref. omv-2024142095 behandeling in eerste aanleg:

In antwoord op uw adviesvraag van 16/12/2024 deel ik u mee dat De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Ganzerikstraat 2 in Gent (44002B0021/00M004) een **voorwaardelijk gunstig** advies verleent.

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn:

- ? Er mogen geen ophogingen van het terrein uitgevoerd worden (tenzij om schadegevoelige infrastructuur op voldoende hoogte te brengen); er mogen dus geen extra ophogingen in de tuin voorzien worden.
- ? Er dient maximaal voldaan te worden aan de GSVH (zie ook advies van de watering Der Assels);
- ? Er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende verharding. **Het karrespoor dient in waterdoorlatende verharding voorzien te worden.**
- ? Er dient tevens over gewaakt te worden dat geen overstromingswater in hemelwaterput of buffer/infiltratievoorziening voor opvangen hemelwater kan terechtkomen. Er dienen bijgevolg terugslagkleppen op de regenwaterafvoer en de vuilwaterafvoer voorzien te worden.
- ? Het overstromingsveiligvloerpeil dient minstens op 7,75 m TAW te liggen.

Het project omvat de afbraak van een halfopen eengezinswoning en het bouwen van een nieuwe halfopen eengezinswoning met fietsenberging.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar het/de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv) maar stroomt in eerste instantie af naar waterloop in beheer van watering Der Assels.

Het projectgebied ligt op meer dan 150 m van de Leie.

Het projectgebied is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

| ? | Ja/Nee | Kans |
|--|--------|---|
| Fluviale overstromingsgebieden | Ja | Middelgrote kans |
| Pluviale overstromingsgebieden* | ja | Kleine kans onder klimaatverandering (beperkte zone aan voorkant perceel) |
| Overstromingen vanuit de zee* | Nee | / |

* Over de pluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee doet De Vlaamse Waterweg nv echter geen uitspraken en is het aan de vergunningverlenende overheid om hierover te adviseren

A) Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg. Het projectgebied ligt op meer dan 150 m van de Leie.

B) Watertoetsadvies

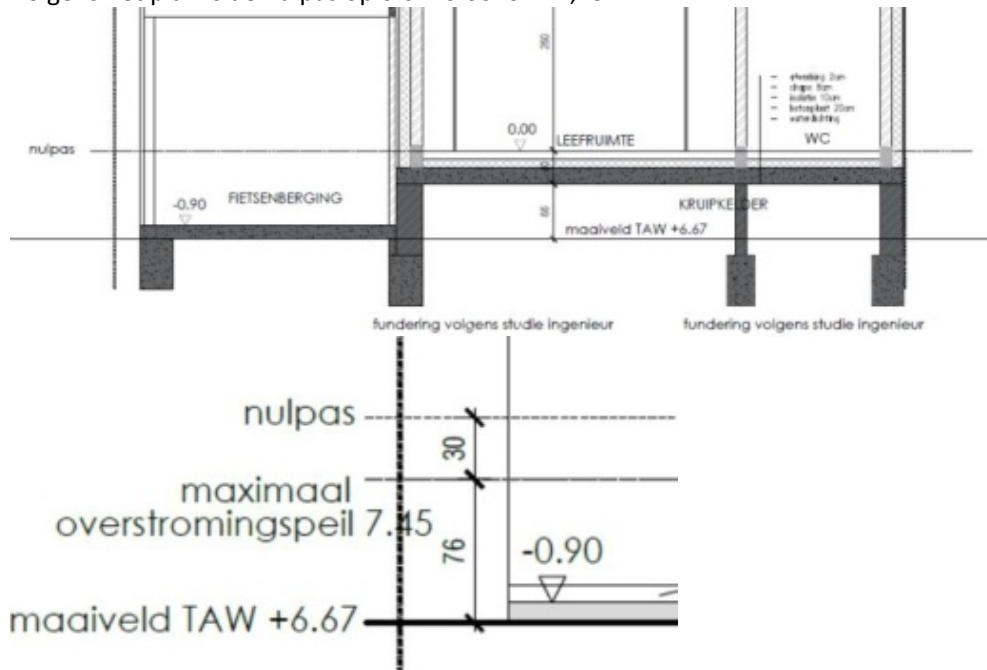
a. Gegevens relevant voor de watertoets:

Enkel overstromingsregime wordt verder besproken gezien in eerste instantie afstroomgebied van watering Der Assels. Voor advies met betrekking tot GSVH verwijzen we naar advies van Watering Der Assels.

De bestaande woning met aanbouw, tuinberging en garage wordt afgebroken. De nieuwe eengezinswoning is kleiner dan de bestaande afgebroken woning.

De woning is voorzien van een overstroombare zone onder de vloerplaat. Volgens de tekst in hemelwaterformulier is het vloerpeil 100 cm boven maaiveld voorzien. Op plan staat een peil van 6.67 m maaiveld en zou dit aldus een peil van 7.67 m bedragen.

Volgens het plan is de nulpas op $6.67+0.66+0.4=7,73$ m.



Op plan staat er een peil van 7.45 als overstromingspeil vermeld terwijl volgens maatgeving $6.67+0.76=7,43$ bedraagt. De nulpas is 30 cm boven dit peil.

b. Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken, ... Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen,

programma's en vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen.

Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem i. gewijzigd overstromingsregime

Er dient een overstromingsvrij vloerpeil voorzien te worden. Om overstromingsvrij te bouwen moet het vloerpeil minimaal 30 cm boven hoogste waterpeil voorzien worden.

De fluviale overstromingskaart 2023 geeft bij huidig klimaat, middelgrote kans een hoogste waterpeil van 6,69 m TAW(maaiveld)+0.76 m (waterhoogte) =7.45 m TAW aan.

Het te hanteren overstromingsvrij vloerpeil is 7,75 m TAW (30 cm boven peil van 7,45 m TAW).

De plannen dienen aangepast zodat de nulpas minstens 7,75 m TAW bedraagt.

De bestaande woning met aanbouw, tuinberging en garage wordt afgebroken en de nieuwe eengezinswoning is kleiner dan het afgebroken gedeelte. Bovendien is de woning voorzien van een overstroombare zone onder de vloerplaat (overstroombare kruipkelder). De kruipkelder is voorzien van doorstroomopeningen.

Hierdoor wordt er geen extra ruimte voor water ingenomen waardoor er niet moet gecompenseerd worden.

Er wordt geen effect verwacht op het overstromingsregime.

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg N.V. van haar patrimonium. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecoördineerde decreet integraal waterbeleid.

2) Voorwaardelijk gunstig advies van Watering der Assels afgeleverd op 4 februari 2025 onder ref. BR 2025-02:

Situering en kenmerken van het watersysteem

Het perceel heeft volgens de fluviale overstromingskaart van 2023 "middelgrote kans — huidig klimaat" een middelgrote kans op overstromingen. Het perceel en het gebouw hebben perceelscore D. Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop de Leie, een waterloop van 1e categorie, beheerd door de Vlaamse Waterweg en is overstroombaar vanuit de waterloop.

Gunstig advies wordt verleend betreffende de omgevingsvergunningsaanvraag op voorwaarde dat:

- Vloerpeil:

Om overstromingsvrij te bouwen moet het vloerpeil minimaal worden aangelegd op 30cm boven hoogste waterpeil.

De fluviale overstromingskaart 2023 geeft bij "huidig klimaat, middelgrote kans" een hoogste waterpeil van 6,68 m TAW (maaiveld) + 0,76 m (waterhoogte) = 7,44 m TAW aan.

Het vloerpeil wordt aangelegd op 7,75 m TAW.

- De inname van nieuwe overstromingsruimte moet gecompenseerd worden.

Er wordt een bestaande woning met aanbouw, tuinberging en garage afgebroken. De nieuwe eengezinswoning is kleiner dan het afgebroken gedeelte. Er moet dus niet gecompenseerd worden omdat er geen nieuwe overstromingsruimte wordt ingenomen.

Dit wil zeggen dat er ook geen verplichting is om instroomopeningen te voorzien. De tuin mag nergens opgehoogd worden.

Hergebruik van hemelwater:

Het opgevangen hemelwater moet hergebruikt worden voor bv. toiletspoeling, de buitenkraan en als kuiswater (en eventueel als waswater). Het verplichte hergebruik van hemelwater d.m. v. een pomp en apart leidingcircuit moet opgenomen worden in de vergunning en wordt bij voorkeur na de werken gecontroleerd door de gemeente.

We adviseren een hemelwaterput te voorzien die in verhouding is met het potentiële hergebruik in plaats van het strikte minimum opgelegd door de hemelwaterverordening.

Volgens de GSV moet bij gebouwen met juist één woongelegenhed een HWP geplaatst worden volgens de grootte van de aangesloten dakoppervlakte:

- 80 m² minimum 5.000 L
- 80 m² en < 120 m² minimum 7.500 L
- 120 m² en < 200 m² minimum 10.000 L

De aangesloten dakoppervlakte bedraagt 87,7 m². Volgens bovenstaande opdeling moet er dus een hemelwaterput van minimum **7.500 liter** geplaatst worden.

Er wordt een hemelwaterput van 7.500 liter geplaatst.

Het opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor toilet, wasmachine en buitengebruik.

Overloop:

De overloop van de hemelwaterput dient naar de infiltratievoorziening gestuurd te worden (of naar de buffervoorziening indien infiltratie verboden of onmogelijk is). De

nieuwe hemelwaterverordening van oktober 2024 verplicht het aanbrengen van een bovengrondse infiltratie- en buffervoorziening

Infiltratie- en buffervoorziening:

Infiltratieoppervlakte: minimum 8 % van de in rekening te brengen verharde oppervlakte

Buffervoorziening: 33 liter per m² verharde oppervlakte

Aangesloten verharde oppervlakte: 87,7 m²

In het hemelwaterformulier is ook 32 m² waterdoorlatende verharding in rekening gebracht als verharde oppervlakte. Op de plannen staat echter vermeld dat deze afwaten naast de verharding en op eigen terrein. Deze moeten niet meegeteld worden als verharde oppervlakte voor de berekening van de infiltratie- en buffervoorziening.

Voor een eengezinswoning mag bij het plaatsen van een HWP 30 m² worden afgetrokken van de totale aan te sluiten verharde oppervlakte. De in rekening te brengen verharde oppervlakte voor de infiltratie- en buffervoorziening bedraagt dan 57,7 m².

Minimum infiltratieoppervlakte: 57,7 m² x (8 % van de aangesloten opp.) = 4,62 m²
Minimum buffervolume: 87,7 m² x 33 L/m² = 1.904 liter.

Er wordt een wadi voorzien met een oppervlakte van 7 m² en een inhoud van 3.000 liter. De wadi zou iets kleiner van inhoud en oppervlakte uitgevoerd mogen worden.

Aansluiting op het openbaar rioleringsnet

Gezien het overstromingsgevaar dient de DWA- en de RWA-aansluiting voorzien te worden van een terugslagklep.

Indien een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig is dienen de DWA- en de RWA-leiding gescheiden aangesloten te worden.

Alle ondergrondse constructies zoals hemelwaterput, septische put en controleputten moeten waterdicht worden afgesloten zodat geen overstromingswater in deze constructies kan terecht komen.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1 Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

GEWESTPLAN

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.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

BPA

Het project ligt in het **bijzonder plan van aanleg ASSELS**, goedgekeurd op 24 juli 1987, en is bestemd als zone voor gekoppelde bebouwing, zone voor koeren en tuinen en zone voor voortuinstroken.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften, en wijkt af van de volgende artikels:

- Dakvorm: er wordt een plat dak voorzien in de plaats van een hellend dak
- Terreinbezettingsgraad: het perceel wordt voor ongeveer 49 % ingenomen in de plaats van maximaal 30 %

Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse codex ruimtelijk ordening bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

1. Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.
2. Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied/dienstverleningsgebieden/industriegebieden in de ruime zin/gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
3. Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.

Er is aan bovenstaande voorwaarden voldaan.

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van een goede ruimtelijke ordening. De toetsing kan teruggevonden worden onder 'Hoofdstuk 8: Omgevingstoets'. Voor deze aanvraag betreft dit een positieve evaluatie.

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 Watering Der Assels. 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.
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

- ? Zie hiervoor het advies van de **Watering der Assels** dd. 4 februari 2025 bij '3. EXTERNE ADVIEZEN'.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het perceel is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).

Het perceel is ook gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen.>>>

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

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

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

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.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 24 december 2024 tot en met 22 januari 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Het bezwaar heeft betrekking op de verhoging van de uitbouw achteraan tot 1 rechte muur van 6,2 m tot 6,5 m hoogte.

Dit heeft voor de bezwaarindiener (Ganzerikstraat nr. 4) grote gevolgen voor **dag-en zonlicht** en voor warmte, zowel in de tuin als in het huis, zowel in de zomer als tijdens de lente-, herfst- en wintermaanden, als de zon lager staat. Door de geplande hoogte zal het deel van de tuin palend aan het terras in de zomer geen zonlicht meer hebben vanaf 15h30.

In de winter, als de zon laag staat, zal bezwaarindiener de hele namiddag geen zon meer krijgen in keuken en living.

Dit zal tot onmiddellijk gevolg hebben dat ook de **kosten voor verwarming en verlichting** (gas en elektriciteit) navenant zullen stijgen.

Ook het **uitzicht** dat bezwaarindiener op heden heeft vanuit keuken de living op de lucht en boomtoppen in de verte zullen teniet gaan met het voorgestelde ontwerp.

Mocht deze aanvraag vergund worden, zal Ganzerikstraat nr. 3 in de toekomst mogelijks ook verkocht en daarna in de hoogte verbouwd worden. Het risico is dan ook reëel dat na verloop van tijd het zonnig huis en tuin in de namiddag helemaal geen zon meer zal krijgen en dat de daglichttoetreding sterk vermindert.

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

De toegelaten diepte van een hoofdgebouw wordt in dit geval bepaald door de vigerende stedenbouwkundige voorschriften van het Bijzonder Plan van Aanleg (**BPA**) **Assels**, dat expliciet toelaat om op de eerste verdieping tot een diepte van 12 m te bouwen. Deze voorschriften worden geacht de goede ruimtelijke ordening ruimtelijke ordening weer te geven, en omdat het ontwerp op dit vlak aan die voorschriften voldoet, wordt het ontwerp dan ook stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht.

Ook Ganzerikstraat nr. 3 kan tot deze diepte en hoogte bouwen, en de bezwaarindiener zelf kan in principe gebruik maken van deze bouwvoorschriften.

Het meer bouwen in de hoogte is ook een beleidsdoelstelling van de Stad Gent, omdat hierdoor compacter kan gebouwd waardoor er minder ruimtebeslag is, wat beter is voor de klimaatdoelstellingen. Er wordt ook op het gelijkvloers minder diep gebouwd dan mogelijk volgens dit BPA, juist in functie van compact bouwen, waardoor het ontwerp dan ook positief beoordeeld wordt.

Hoewel begrip voor het verlies aan licht en uitzicht is dit bezwaar niet van stedenbouwkundige aard, en er wordt van uitgegaan dat omwille van de afstand tot het nieuwe volume (minstens 12 m) de impact beperkt en aanvaardbaar zal zijn.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voorziet in de bouw van een nieuwe halfopen woning na het slopen van de bestaande woning en bijgebouwen. Er wordt een kwalitatieve en compacte woning voorzien, met een sterk contact naar de ruime tuinzone.

De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden nog steeds geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Het voorstel wijkt af op een aantal punten, maar de afwijkingen zijn te verantwoorden om volgende redenen:

Een plat dak is een gangbare dakvorm op heden en geeft de woning een eigentijdse uitstraling. Ook wordt de terreinbezettingsgraad overgeschreden, maar ten opzichte van de huidige situatie (veel bijgebouwen en verharding) is de nieuwe situatie een grote verbetering. Gelet ook op het

feit dat een zekere oppervlakte noodzakelijk is om een kwalitatieve woning te voorzien versus de relatief kleine oppervlakte van het perceel is dergelijke bezetting aanvaardbaar. Er wordt een compacte woning voorzien en de verharding wordt tot het strikt noodzakelijke beperkt. De impact op de aanpalers en bij uitbreiding de omgeving is beperkt en stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Mits het naleven van de bijzondere voorwaarden komt deze aanvraag voor vergunning in aanmerking.

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_2024142095 bijlage plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het slopen van de woning en het oprichten van een nieuwe engezinswoning aan Dieter Blarinckx - Geoffrey Roose gelegen te Ganzerikstraat 2, 9031 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:

Adviezen waterbeheerders

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** (advies van 10 februari 2025, met kenmerk ref. omv-2024142095) moeten strikt nageleefd worden.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Watering der Assels** (advies van 4 februari 2025, met kenmerk BR 2025-02) moeten strikt nageleefd 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).

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de riolaansluiting 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/riolaansluiting (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 aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

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

Oprit:

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

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 Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat de woning opgericht wordt in een gebied met risico's tot overstromen. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast in zijn woning te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming.

Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

Oprit:

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve ivf het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen

van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

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

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn 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 beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_02865 - OMV_2024142095 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van de woning en het oprichten van een nieuwe engezinswoning - met openbaar onderzoek - Ganzerikstraat, 9031 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024142095

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) |
|---|---------------------------|
| 2405_GANZERIJKSTRAAT_BA_G_B_01_voorgevel.pdf | PHPPY0Iv2Ng9KEKdNtc9XQ== |
| 2405_GANZERIJKSTRAAT_BA_G_B_02_zijgevel.pdf | v3HCo/exLSj+HoCvd6SrHQ== |
| 2405_GANZERIJKSTRAAT_BA_G_B_03achtergevel.pdf | +hWcEmCKsvYiV149rnLYjw== |
| 2405_GANZERIJKSTRAAT_BA_G_N_01_voorgevel.pdf | 8FBqQhVS4UZfqM7oEIWiQA== |
| 2405_GANZERIJKSTRAAT_BA_G_N_02_zijgevel.pdf | /U6X+w5WkdqH7b5b2rqREg== |
| 2405_GANZERIJKSTRAAT_BA_G_N_03achtergevel.pdf | w3DLCbL3jordiUQRMOibGQ== |
| 2405_GANZERIJKSTRAAT_BA_I_B_01.pdf | JTvnc4fA/jZPSFGXX4UIAg== |
| 2405_GANZERIJKSTRAAT_BA_I_N_01.pdf | OAL1HrON4jC9C14NziX2Rg== |
| 2405_GANZERIJKSTRAAT_BA_L_01.pdf | W+Z50rwegugXwJHVphECpiQ== |
| 2405_GANZERIJKSTRAAT_BA_P_N_01_1.pdf | 3FcgwKVfC2Hi1m9T3xzJYg== |
| 2405_GANZERIJKSTRAAT_BA_P_N_02_+0.pdf | mDh+RwCCnuni+AiNjgmbJg== |
| 2405_GANZERIJKSTRAAT_BA_P_N_03_+1.pdf | PsdLj995ttbTzlvON1W1RQ== |
| 2405_GANZERIJKSTRAAT_BA_P_N_04_dak.pdf | XZ36NNKn+pcC8805Y5GqKQ== |
| 2405_GANZERIJKSTRAAT_BA_S_N_01.pdf | fTGmjWr01ONLYSWWZDallw== |

| | |
|------------------------------------|---------------------------|
| 2405_GANZERIJKSTRAAT_BA_S_N_02.pdf | OzYatUCBSBQMQ47EoNh+sA== |
| 2405_GANZERIJKSTRAAT_BA_T_B_01.pdf | ijtd1MDhSNaB/JC4FsKUbaA== |
| 2405_GANZERIJKSTRAAT_BA_T_N_01.pdf | q98eVqJLJLHx1MezdqCkeA== |