



2024_CBS_03589 OMV_2023171421 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning met verhoging van de dakverdieping - met openbaar onderzoek - Sint-Martensstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 april 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen;
Isabelle Heyndrickx, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

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?

De heer Jan Cools met als contactadres Gijzenzelestraat 2, 9860 Oosterzele heeft een aanvraag (OMV_2023171421) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 26 december 2023.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning met verhoging van de dakverdieping
- Adres: Sint-Martensstraat 16, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 1003K2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 februari 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 april 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel ligt langs de Sint-Martensstraat in de wijk 'Sint-Michiels', nabij de hoek met de Gebroeders Vandeveldestraat.

De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, de meeste hoofdgebouwen tellen 3 tot 4 bouwlagen.

De panden binnen de Sint-Martensstaat zijn woningen. In de Gebroeders Vandeveldestraat is een mix van functies aanwezig zoals wonen, diensten, horeca en handel.

Morfologie

Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 144 m², de straatbreedte meet 9,34 m.

De perceelsdiepte meet langs de rechter zijperceelsgrens 16,99 m. Aan de linker zijde begint het perceel op een diepte van 8,68 m te versmallen naar rechts toe, tot een breedte van 2,16 m op de achterste perceelsgrens.

De bebouwing betreft een rijbebouwing, type herenwoning, ingericht als eengezinswoning. Het hoofdgebouw meet 10,35 m diep en telt 4 bouwlagen aan de straatzijde. Vooraan rechts is achter de kroonlijst een plat dak met een dakterras van 30 m². Links is een sterk hellend dak dat reikt tot een hoogte van 1,61 m boven de kroonlijst. Vanop die hoogte wordt een plat dak voorzien tot tegen de achtergevel van het hoofdgebouw. De achtergevel telt dus 5 bouwlagen. Achter het hoofdgebouw zijn nog lage en hoge bijgebouwen aangebouwd.

Erfgoed

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het pand is, samen met het links aanpalende gebouw, opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 133402) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

"Hoekhuis in neoclassicistische stijl:

Neoclassicistisch hoekgebouw van drie bouwlagen met plat dak uit het eerste kwart van de 20ste eeuw, bestaande uit twee lijstgevels van drie traveeën en een afgeronde hoektravee. Natuurstenen gevel op een hardstenen plint; gevel in de Sint-Martenstraat met kelderverdieping en bel-etage. Geledingen horizontaal gemarkeerd door hardstenen cordons en borstweringen met panelen en balustrades. Per travee verticaal doorlopende vensteromlijstingen. Bredere zijtravee en hoektravee met twee- en drielichten en loggia. Rechthoekige bovenvensters bekroond met entablement. Gevelbeëindiging met hoofdgewel en gekorniste kroonlijst op klossen."

De rechtsgevolgen van de opname op de vastgestelde inventaris stimuleren het behoud van en de zorg voor het bouwkundig erfgoed. Zo kan een eigenaar van een vastgesteld pand een afwijking vragen van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden. Woongebouwen opgenomen in de inventaris

van het bouwkundig erfgoed, zijn vrijgesteld van bepaalde eisen uit de [renovatieverplichting voor residentiële gebouwen](#) die op 1 januari 2023 inging.

In het BPA Binnenstad- deel Sint-Michiels wordt de gevel op het bestemmingsplan aangeduid als waardevolle straatwand.

Deze aanduiding beschermt zowel de individuele waardevolle panden alsook kwaliteitsvolle en samenhangende straat- en pleinwanden. In deze zone zijn slechts werken en handelingen toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebied en de aanwezige waardevolle gebouwen. Deze beschermende bepalingen behelzen onder meer de bepleistering en ontpleistering van gevels, de gevelopbouw, architectuur, bouwstijl en bouwperiode alsook op het kleurengebruik, aard, kwaliteit en materiaalgebruik van kroonlijst en schrijnwerk. Alle wijzigingen aan gevels of gevelelementen worden beoordeeld volgens de voorschriften van dit plan. Aanvragen tot het wijzigen van gevels die deel zijn van waardevolle panden en straat- en pleinwanden worden onder meer beoordeeld op basis de verenigbaarheid met de cultuurhistorische identiteit van het gebied, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het omgaan met de ruimtelijke draagkracht.

Enkele ruimtelijke afwegingskaders zijn:

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Functies

De functie eengezinswoning blijft behouden.

Aanpassingen bouwvolumes, gevel en daken

Volume en dak:

a/ De gelijkvloerse aanbouwen werden vrij recent gesloopt, met uitzondering van het hogere bijgebouw van 3 bouwlagen tegen de rechter zijperceelsgrens. Rechts wordt een aangebouwd toilet verbouwd tot een inkomhal met nieuwe achterdeur.

b/ Op het niveau van de 1^e verdieping werd (zonder vergunning) een platform opgericht met stalen ligger en balken, die reikt tot een diepte van 1,95 m voorbij de achtergevel. Deze structuur wordt in het voorstel verwijderd of ingekort.

In de plaats wordt een L-vormig platform aangebracht van 1,13 m achter de achtergevel, of 11,45 m achter de rooilijn en dat rechts doorloopt in de nis van het hogere bijgebouwen tussen het gelijkvloerse en de 2^e verdieping tot op een diepte van 14,66 m achter de rooilijn.

c/ Op het niveau van de 2^e verdieping wordt achter het centrale raam in de achtergevel een kleine balkon met een diepte van 0,79 m en een maximale breedte van 2,82m aangebracht.

d/ Achter de 3^e verdieping wordt tegen de rechter zijperceelsgrens op het platte dak van het hoge bijgebouw een dakterras aangelegd tot een diepte van 12,0 m. Dit terras is toegankelijk via een gevelopening (deur/raam), maar deze gevelopening werd niet vergund. Ook op luchtfoto's is deze opening nog niet aanwezig in deze achtergevel.

e/ Het bestaande dak op het hoofdgebouw wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe 5^{de} bouwlaag met plat dak die aanvangt op 1,22 m achter de voorgevel en welke doorloopt tot aan de achtergevel. De bouwhoogte van deze bouwlaag verhoogt met 1,25 m. De opening van het dakterras met een oppervlakte van 28 m² blijft aan de rechter zijde behouden

Voorgevel: Geen aanpassingen, behalve het restaureren van de voorgevel.

Achtergevel: Op de 4^e dakverdieping wordt het bestaande raam verhoogd en op de 3^e verdieping werd/wordt een deur/raam voorzien aan de rechter zijde.

Aanpassingen binnenindeling

De gelijkvloerse bouwlaag: De eengezinswoning krijgt naast de bestaande garage ook een fietsenstalling, een wasruimte en een afvalberging.

De dagleefruimten blijven ingericht op de 1^e verdieping. Deze dagleefruimten sluiten aan op het nieuwe terras.

Op de 2^e en 3^e verdieping komen 4 slaapkamers en 2 badkamers. Op de nieuwe dakverdieping komen een bureau en een bibliotheek, deze bouwlaag heeft ook toegang tot een groot dakterras.

Scheidingsmuren

De profielen van volgende scheidingsmuren worden gewijzigd:

LINKS:

Door het slopen van het hellende dak op het hoofdgebouw wordt net achter de kroonlijst een driehoekige deel van 1,61 m diep en 1,61 m hoog gesloopt.

RECHTS:

- Tussen een bouwdiepte van 5,01 m en 10,35 m op het hoofdgebouw wordt de muur met 1,25 m opgetrokken naar een hoogte van 17,53 m boven het trottoirpeil in functie van de 5^e bouwlaag.
- Achter de 3^e bouwlaag, tussen de bouwdiepte 10,35 m en 12,0 m wordt de scheidingswand voorzien naast een gepland dakterras op het bestaande platte dak. Hiervan is niet duidelijk of deze wand bestaat uit een oude schouwconstructie (zoals gesteld in de plannen), of een op te trekken wand (volgens het bezwaarschrift van de buur).

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

Er is een gescheiden rioleringsstelsel voorzien. Op het perceel zijn een septische put (2.000 L) en een hemelwaterput (3.000 L) aanwezig.

Er worden geen infiltratievoorziening of groendak voorzien.

Bouwovertredding

Op de foto's van het dossier blijkt dat er reeds werken zonder een stedenbouwkundige vergunning werden uitgevoerd:

- Het slopen van gelijkvloerse bijgebouwen.
- Het maken van de structuur van het balkon aansluitend bij de 1^e verdieping.
- Volgens de plannen: het maken van een deur/raamopening in de achtergevel van de 3^e verdieping.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

- Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 5 februari 2024. Op 28 maart 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017).

De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

Er worden geen bepalingen opgelegd met betrekking tot de bouwhoogte en de dakvorm.

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 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

Het ontwerp werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

Dit leidt tot volgende opmerking en/of bijzondere voorwaarden :

Artikel 3.2 : Beperken van verhardingen

Om de problematiek van wateroverlast en verdroging verder te voorkomen is het nodig dat de toename aan verharding sterk beperkt wordt. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Ontwerp : *Niet duidelijk op de plannen.*

Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd:

De verhardingen moeten waterdoorlatend worden aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%) en/of deze niet-waterdoorlatende verhardingen moet kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

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 van de Leie, in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

1/ HEMELWATERPUT

Er is een bestaande hemelwaterput aanwezig met een inhoud van 3.000 L.

-> Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd dat de hemelwaterput moet worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

2/ INFILTRATIE

Het perceel heeft een oppervlakte van 144 m² en is dus groter dan 120 m².

Hierbij kan mogelijk een infiltratievoorziening worden aangelegd.

De bouwheer vraagt een afwijking gezien de bestaande hemelwaterput kleiner is dan 5.000 L (namelijk 3.000 L) en waardoor de hemelwaterput voldoende wordt leeggetrokken en ook kan dienen als infiltratievoorziening.

-> Er kan gunstig worden ingestemd met de aanvraag gezien het perceel een kleine onbebouwde oppervlakte heeft en gezien er een hemelwaterput en septische put in worden aangelegd.

3/ BUFFERVOORZIENING

De afwaterende oppervlakte is kleiner dan 1.000 m².

-> Er dient geen buffervoorziening te worden voorzien.

4/ GROENDAK

Volgens het algemeen bouwreglement dient een groendak te worden aangelegd: De dakoppervlakte van de eengezinswoning bedraagt +/-111 m² (dus groter dan 100 m²).

Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak.

Met nieuwe dakoppervlakte bedoelen we de daken op een nieuwe of herbouwde constructie, of op de uitbreiding bij een verbouwing. Het gaat niet om de heraanleg van een dak op een bestaande constructie.

-> Het ontwerp is conform met de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

(Het ontwerp valt onder de mogelijke afwijkingen: het betreft een verticale uitbreidingen binnen de bestaande footprint van het gebouw.)

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. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 13 februari 2024 tot 13 maart 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaar** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Er is bezwaar tegen het terras achter de 3^e verdieping omwille van geluidshinder (gelegen naast slaapkamer van kinderen) en te veel inkijk op het rechter aanpalende perceel (tuin en woning). Bovendien is er volgens de buur geen schouwstructuur meer aanwezig, dus er is momenteel geen zichtscherm op de betreffende locatie. Het voorzien van een sluiting (zichtscherm) heeft negatieve impact op het rechter aanpalende perceel door minder lichtinval.

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

De argumenten van de rechter buur worden bijgetreden: dit dakterras is te hoog geplaatst en geeft een storende inkijk op het rechter perceel en de achterliggende tuin. Ook al zou alsnog een bestaand zichtscherm aanwezig zijn tegen de rechter scheidingsmuur, dan nog blijven deze argumenten van toepassing.

Volgende bijzondere voorwaarden worden opgelegd:

- Het terras en een nog te realiseren nieuwe deur/raamopening worden uit de vergunning gesloten.
- Als de deur/raamopening reeds werd gerealiseerd, dan moet deze worden afgesloten met een borstwering in het achterste gevelvlak om toegang tot het platte dak te voorkomen en ook vanuit veiligheidsoverwegingen. Een afsluiting rondom het dak wordt niet aanvaard.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

De aanvraag voorziet het behoud van de functie 'eengezinswoning'. Het behoud van de eengezinswoning is immers verplicht volgens de bepalingen van het Gemeentelijk Ruimtelijke Uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN'.

Erfgoed

De opname in het woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en de aanduiding als waardevolle straatwand in het BPA bevestigen de erfgoedwaarden van het pand.

Het pand heeft een architecturale en historische waarde. Voor inventaris panden wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelven. Ook de trappartij behoort hier toe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen zoals vloerafwerkingen, trap, deuren, schouwen met hun schouwmantel, stucwerkplafonds, lambrisering, e.d.m.

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Ze moeten maximaal behouden blijven.

De behouden vroeg 20ste-eeuwse architectuur van de straatgevel zorgt ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt. De samenhang met het links aanpalende pand als onderdeel van een eenheidsarchitectuur zorgt ervoor dat dit bouwkundig geheel een bepalend deel is van het straatbeeld van de Sint-Martensstraat en de Gebroeders Vandeveldestraat.

Beoordeling ontwerp vanuit Erfgoedstandpunt:

De indeling en constructie van het gebouw zorgen ervoor dat de voorgestelde functie en de beperkte interne verbouwingen verenigbaar kunnen met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand.

De vervanging van de bovenste bouwlaag door een volwaardige bouwlaag is, rekening houdend met de aanwezigheid van de toegevoegde bouwlaag op het links aanpalende pand van deze eenheidsarchitectuur, aanvaardbaar.

De voorgestelde aanvraag wordt gunstig geadviseerd mits de bijzondere voorwaarden 'Erfgoed' gerespecteerd worden. Deze voorwaarden beogen een behoud en waar mogelijk herstel van de erfgoedwaarden.

Bouwvolumes en scheidingsmuren

* De gelijkvloerse bouwdiepte van 14,61 m achter de rooilijn is een eerder beperkte bouwdiepte die ruimte vrij houdt voor het inrichten van een kleine buitenruimte met beperkte ruimte voor een terras en een vergroende zone.

* De nieuwe, hogere 5^e bouwlaag wordt ingeplant op dezelfde voorgevel en achtergevel als de te slopen bouwlaag 5^e bouwlaag. Deze bouwlaag reikt iets breder aan de voorzijde, maar is aanvaardbaar als overgang tussen de bouwhoogte van het hogere linker en de lagere rechter aanpalende hoofdgebouwen. Achteraan is de 5^e bouwlaag tot tegen de lagere rechter buur ook aanvaardbaar gezien de bouwdiepte net iets minder diep reikt dan deze van het rechter aanpalende hoofdgebouw.

* Het nieuwe terras bij de 1^e verdieping en het balkon achter de 2^e verdieping kunnen aanvaard worden: Het 1^e terras is gesitueerd op korte afstand achter het hoofdgebouw en binnen de nis van het bestaande bijgebouw tegen de rechter zijperceelsgrens. Het 2^e terras is ingesloten door het eigen hoge bijgebouw rechts en de hoge muur van het gebouw op het linker aanpalende perceel.

Bijgevolg veroorzaken beide terrassen geen storende zichten, lichten en/of zichten bij de aanpalende percelen.

* Terras achter 3^e verdieping: Het oprichten van het terras tegen de rechter scheidingsmuur kan ruimtelijk niet aanvaard worden: Dit dakterras bevindt zich te hoog en geeft een storende inkijk op het rechter aanpalende perceel en de achterliggende tuin. Ook al zou (volgens de bouwheer) een bestaand zichtscherm aanwezig zijn tegen de rechter scheidingsmuur, dan nog blijven deze argumenten van toepassing.

Volgende bijzondere voorwaarden worden opgelegd:

- Het terras en een nog te realiseren nieuwe deur/raamopening worden uit de vergunning gesloten.
- Als de deur/raamopening reeds werd gerealiseerd, dan moet deze worden afgesloten met een borstwering in het achterste gevelvlak om toegang tot het platte dak te voorkomen en ook vanuit veiligheidsoverwegingen. Een afsluiting rondom het dak wordt niet aanvaard.

Met betrekking tot de aanpassingen aan de profielen van de linker en de rechter scheidingsmuur worden volgende bijzondere voorwaarde opgelegd:

Het plaatsen van een nieuw zichtscherm voor een dakterras achter de 3^e bouwlaag wordt negatief beoordeeld.

Gevels

Achtergevel:

De achtergevel heeft minder waarde. Het plaatsen van een bijkomend raam in de 5e bouwlaag is verticaal gelijnd boven de onderliggende ramen en het herbepleisteren met wit stucwerk is aanvaardbaar.

Het plaatsen van een bijkomende deur/raam aan de achterzijde rechts, is wel een storend element en wordt - indien deze opening nog niet uitgevoerd - ook uit de vergunning gesloten, omdat deze opening geen bijkomende waarde heeft gezien het dakterras uit de vergunning wordt uitgesloten.

Binnenindeling

De beperkte interne aanpassingen op de verschillende bouwlagen wordt voorzien in functie van een meer praktische inrichting. Deze aanpassingen zijn vanuit de woonkwaliteit en de erfgoedwaarden van het pand aanvaardbaar.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023171421_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning met verhoging van de dakverdieping aan de heer Jan Cools gelegen te Sint-Martensstraat 16, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Erfgoed

1/ De erfgoedwaarde van het pand wordt niet enkel bepaald door het uitzicht van het gebouw maar kent meerdere dimensies. Ook de structuur, indeling, ruimtelijkheid en authentieke interieurelementen zoals sierplafonds, schouwen, trappen, binnenschrijnwerk en dergelijke meer hebben waarde en bepalen het karakter van het pand. **Deze waardevolle elementen moeten behouden blijven.**

2/ Voor panden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed gelden **uitzonderingen op de huidige EPB-eisen** (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden.

Voor de renovaties van deze gebouwen gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:

- * vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- * vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.

3/ **Verluchtingsroosters aan de straatzijde** (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar.

Wanneer het buitenschrijnwerk (ramen, deur en kroonlijst) van de straatgevel zou vervangen worden, kan dit enkel gebeuren door houten schrijnwerk met een afwerking, raamindeling en -profilering identiek aan het originele schrijnwerk. Het buitenschrijnwerk vormt een beeldbepalend onderdeel van de architectuur van het pand.

Dakterras achter 3^e verdieping

- Het terras en een nog te realiseren nieuwe deur/raamopening achter de 3e verdieping worden uit de vergunning gesloten.

- Als de deur/raamopening reeds werd gerealiseerd, dan moet deze worden afgesloten met een borstwering in het achterste gevelvlak om toegang tot het platte dak te voorkomen en ook vanuit veiligheidsoverwegingen. Een afsluiting rondom het dak wordt niet aanvaard.

Verharding koer

De verhardingen moeten waterdoorlatend worden aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%) en/of deze niet-waterdoorlatende verhardingen moet kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

Hemelwaterput

Er is een bestaande hemelwaterput aanwezig (3000 L).

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

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een

huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient in regel gebruikt/ (her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.

De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te screenen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden:

www.farys.be/richtlijngeurhinder.

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 ter plaatse te laten infiltreren.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put, enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op de septische put.

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

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 Stadkantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 .00, via e-mail: tdwegen@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).

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

Rookmelder

De woning moet uitgerust worden met **een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is**. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het

Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. **Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.**

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn 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 vervalttermijn 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 ontplofing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_03589 - OMV_2023171421 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning met verhoging van de dakverdieping - met openbaar onderzoek - Sint-Martensstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023171421

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_STMST_G_B_1_voorgevel.pdf	6oLtV5JZhGsHs4LtO/LiWw==
BA_STMST_G_N_1_voorgevel.pdf	43g+kLr6rU43lgtV5NTzkA==
BA_STMST_G_B_2_achtergevel.pdf	VNZShfuWi8B80d9sJ1Cacg==
BA_STMST_G_N_2_achtergevel.pdf	Sijq8053K2MsQtJE/pD2MQ==
BA_STMST_I_B_1_inplanting bestaand.pdf	jB0vE7iDdEVDWZE5OxxqSA==
BA_STMST_I_N_1_inplanting nieuw.pdf	+ad+g0GUIM4nN5cj6Y05Ww==
BA_STMST_L_B_1_legende.pdf	q/ijoz2j++iTLXv7goQVKw==
BA_STMST_L_N_1_legende.pdf	Pz44xTgnJZDQ0Qv9mmtTWQ==
BA_STMST_P_B_1_niveau -1.pdf	BUP+OeeYDgAazuCD/TT7pg==
BA_STMST_P_B_5_niveau _3.pdf	T/M5b1RIIGcFVcfHHPZMWg==
BA_STMST_P_B_2_niveau _0.pdf	rfEmBBfWC9SBjKmakkWXwQ==
BA_STMST_P_B_3_niveau _1.pdf	5hu+m+ymnT1lVRHjs3RueA==
BA_STMST_P_N_6_niveau _4.pdf	4Bqqe8pne4tfNVoxITN/BQ==
BA_STMST_P_N_1_niveau -1.pdf	ukEZREoc/Rr8R4/OdCkIdQ==

BA_STMST_P_N_4_niveau_2.pdf	OWfwcB3nqAJCjpXieaAqvw==
BA_STMST_P_B_4_niveau_2.pdf	JzJrCxO0TEk7Q0hieepLyA==
BA_STMST_P_N_2_niveau_0.pdf	uF1rtEHonWJGBlv1Torztg==
BA_STMST_P_N_5_niveau_3.pdf	pTFCboMu3TbU87fUDkieow==
BA_STMST_P_B_6_niveau_4.pdf	1n8pGj/ybqxarI9nyKQHUA==
BA_STMST_P_N_3_niveau_1.pdf	RYpz1Ds6WWel7Ey+ZKZP2w==
BA_STMST_S_B_1_snode.pdf	GmPjrPoTAjh2Xdvw4MfgA==
BA_STMST_S_N_1_snode.pdf	KsXdTWnrX4DxFyQ7Dflilw==
BA_STMST_T_B_1_terreinprofiel bestaand.pdf	J7TftQ/4m6UfDeVyTpKLuA==
BA_STMST_T_N_1_terreinprofiel nieuw.pdf	wAAjyKxOqEzF7hk3Smt1SQ==