



2024_CBS_05375 OMV_2024018795 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelspand met appartement naar een meergezinswoning met handel - met openbaar onderzoek - Gentstraat, 9041 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

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?

De heer Karel Mortier met als contactadres Quastraat 19, 9270 Laarne en De heer Luc Dhaenens met als contactadres Magergoed 2, 9041 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024018795) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 9 februari 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een handelspand met appartement naar een meergezinswoning met handel
- Adres: Gentstraat 262, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nr. 327A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26 februari 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 mei 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag is gelegen langs de Gentstraat, in de deelgemeente Oostakker. Deze straat vormt een langgerekte toegangsweg tot het centrum van Oostakker. De straat heeft aanvankelijk een vrij transparant karakter met open en halfopen bebouwing. Dit wijzigt in een gesloten gevelrij wanneer men het centrum van Oostakker nadert. Het perceel bevindt zich op ongeveer 100m van Oostakkerdorp, het Driesplein dat het centrum van Oostakker vormt. Op het perceel bevindt zich een gesloten gebouw (3 bouwlagen en een hellend dak) met op de gelijkvloerse verdieping een Batopin cashpunt (kantoor zonder baliefunctie).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van het bestaande pand naar een meergezinswoning met behoud van de nevenfunctie. Na de werken zal de meergezinswoning bestaan uit 4 woonentiteiten. Het hoofdvolume van het pand zal intern worden verbouwd. Per bouwlaag wordt een woonentiteit ingericht. Een deel van de gelijkvloerse aanbouvvolumes langs de linker perceelsgrens zullen gesloopt worden. Na de werken blijft de gelijkvloerse bouwdiepte langs de rechter perceelsgrens hetzelfde nl. 26,3m, de bouwdiepte langs de linker perceelsgrens wordt beperkt tot 12,7m. Verder zal het bestaande dakterras op de eerste verdieping worden aangepast. Na de werken resteert een bouwdiepte van 16,5m op de eerste verdieping. De bestaande buitentrap zal worden afgebroken. Het terras behoudt 2m afstand tot de rechter perceelsgrens en minstens 3,95m tot de linker perceelsgrens. Ter hoogte van de tweede verdieping zal een dakterras worden ingericht op een plat dak. Het dakterras behoudt min. 1,37m afstand tot de rechter perceelsgrens en 4,8m tot de linker perceelsgrens. Na de werken resteert een bouwdiepte van 11,24m (incl. dakterras) op de tweede verdieping. Daarnaast zullen twee dakuitbouwen worden toegevoegd aan het hoofdvolume. Er wordt zowel in het voorste als in het achterste dakvlak een dakuitbouw voorzien. Beide dakuitbouwen worden afgewerkt met een plat dak (dakrandhoogte; 11,65m). De dakuitbouw in het voorste dakvlak verkrijgt een breedte van 5,47m en behoudt 1,95m tot de linker perceelsgrens. De dakuitbouw in het achterste dakvlak verkrijgt een breedte van 7,59m en behoudt minstens 0,6m afstand tot de perceelsgrenzen. Tot slot zal het gebouw geïsoleerd worden (isolatie + afwerking: 15cm).

Indeling

Gelijkvloers bevindt zich vooraan het woongebouw een Batopin cashpunt (nvo 43m²), een fietsenstalling voor bezoekers en de inkomhal voor de meergezinswoning. Centraal bevinden zich de gezamenlijke fietsenstallingen (13m²) en een afvalberging. Verder bevindt zich gelijkvloers de eerste woonentiteit (nvo 119m²) met 3 slaapkamers. Op de eerste verdieping bevindt zich een tweede woonentiteit (nvo 111m²) die eveneens over 3 slaapkamers beschikt. Op de tweede verdieping bevindt zich een derde woonentiteit (nvo 79m²) met 2 slaapkamers. Tot slot bevindt de vierde woonentiteit (nvo 54m²) zich onderdaks. Deze entiteit beschikt over 1 slaapkamer.

Het gelijkvloerse appartement kan gebruik maken van de tuinzone als buitenruimte. De woonentiteiten op de verdiepingen worden telkens voorzien van een (in pandig) dakterras.

Materialisatie

De voorgevel wordt afgewerkt met beton in een licht grijze kleur. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in grijs aluminium. Het hellend dak wordt bedekt met zwarte dakpannen. De achtergevel van het gebouw wordt afgewerkt met gevelbepleistering in een gebroken witte kleur. De dakuitbouwen en de gelijkvloerse aanbouw worden voorzien van verticale houten gevelbekleding. Ook het buitenschrijnwerk in de dakuitbouwen, de aanbouw en de achtergevel worden voorzien in hout.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 23/03/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een nieuwe publiciteit (OMV_2023008357).

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 19/07/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van burelen en woning. (1968 OO 061)

* Op 11/12/1990 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een bankagentschap. (1990/50122)

* Op 06/07/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een bankagentschap. (1991/50013)

* Op 11/05/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het vervangen van uithangborden "gemeentekrediet door dexia". (2000/50095)

* Op 05/10/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het vervangen van een uithangbord. (2000/50227)

* Op 30/10/2008 werd een weigering afgeleverd voor het herinrichten van een bankagentschap zonder volumeverandering. (2008/50193)

* Op 12/02/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het herinrichten van een bestaand bankagentschap zonder volume verandering. (2008/50266)

* Op 14/09/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het vervangen van verlichte uithangborden. (2012/50130)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 27 maart 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen gesteld in het ongunstig advies van de Brandweer van 21 maart 2024. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de plannen aangepast en aangevuld, met opmerkingen van Brandweer.

Op 15 mei 2024 werd een nieuw wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen gesteld in het advies van het mobiliteitsbedrijf. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de plannen aangepast en aangevuld, met opmerkingen van het mobiliteitsbedrijf.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de

vergunningaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.

De gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De wijzigingen komen tegemoet aan het advies dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het eerste wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 8 april 2024. Ook het tweede wijzigingsverzoek werd aanvaard op 16 mei 2024.

Dit brengt geen termijnsverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. Brandweerzone Centrum

Tweede advies:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 12 april 2024 onder ref. 027244-011/MLE/2024:

Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen (zie bijlage Omgevingsloket).

Eerste advies:

Ongunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 21 maart 2024 onder ref. 027244-010/MLE/2024:

Besluit: NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

4.2. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 29 februari 2024 onder ref. 5000061393:

Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van

15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

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

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

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

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

U wenst geen aardgas voor dit project. U dient dan wel de toekomstige perceel- of gebouweigenaars in kennis te stellen van het ontbreken van aardgas binnen dit project. Individuele klanten die na de realisatie van het project nog wensen aan te sluiten op het aardgasnet zullen de kost voor de netuitbreiding moeten dragen.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor Elektriciteit:

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

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

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

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelings-vergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenstoelatingen, ... te verkrijgen.

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het refe-rentienummer van uw project: 5000061393. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen.

Samen zullen we uw project verder bespreken.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. 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.

GEWESTELIJK RUP

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.

BPA

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg CENTRUM 1, goedgekeurd op 6 februari 1986, en is bestemd als **zone voor gesloten bebouwing** en **zone voor koeren en tuinen of bijgebouwen**.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften. Het project is niet in overeenstemming met de volgende voorschriften:

Zone voor gesloten bebouwing:

- *Bouwdiepte op de verdiepingen: max. 12m*
De aanvraag voorziet een dakterras op de eerste verdieping waardoor een bouwdiepte van 16,5m wordt bereikt.
- *Dakuitbouwen:*
 - * *de gezamenlijke breedte is beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte*
 - * *de afstand tussen een constructie en de zijgevel bedraagt min. 0,80m*
 - * *standvensters in het dak dienen opgericht op min. 0,60m achter de gevel: de hoogte is beperkt tot 1,50m, kroonlijst inbegrepen op 0,60m achter het gevelvlak.*De aanvraag voorziet twee dakuitbouwen, één in het voorste en één in het achterste dakvlak. De dakuitbouwen springen niet terug, maar liggen in hetzelfde vlak als de voor- en achtergevel. Daarnaast zijn de uitbouwen 2,75m hoog. De dakuitbouw in het achterste dakvlak behoudt 0,60m afstand tot de linker perceelsgrens.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijking op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg is aanvaardbaar om volgende redenen:

Bouwdiepte

Ten opzichte van de bestaande toestand wordt de bouwdiepte op de eerste verdieping sterk ingeperkt. In de bestaande toestand wordt het volledige platte dak van de gelijkvloerse aanbouw in gebruik genomen als dakterras en daarnaast is er ook een buitentrapp aanwezig naar de tuinzone. Door het dakterras te beperken in diepte en de buitentrapp te verwijderen zal de impact van het nieuwe dakterras veel kleiner zijn op de omgeving. Daarnaast behoudt het dakterras voldoende afstand tot de linker perceelsgrens (nl. 5,3m). Ten opzichte van de rechterburen zal er nagenoeg geen impact zijn van het dakterras omdat er zich een gemene muur met een hoogte van 7,40m bevindt op de perceelsgrens.

Dakuitbouwen

Hoewel de uitbouwen in hetzelfde vlak als de voor- en achtergevel worden voorzien, wordt de goede ruimtelijke ordening niet verstoord. De dakuitbouw vooraan de woning is voldoende beperkt in omvang. Het karakter van het hellend dak wordt niet geschonden. Hoewel de achterste dakuitbouw breder is dan deze aan de voorzijde, wordt ook hier voldoende rekening gehouden met een degelijke inpassing in het dakvlak. Er wordt voldoende afstand gehouden tot de zijdelingse perceelsgrenzen om de impact op de aanpalenden te beperken. Daar de nieuwe dakuitbouw in het achterste dakvlak wordt voorzien en hierdoor niet zichtbaar is vanop de straatzijde, is de aansluiting van de dakuitbouw op het achtergevelvlak niet storend voor de omgeving. Ook deze dakuitbouw domineert het dakvlak niet.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

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.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

HEMELWATERPUT

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande meergezinswoning verbouwd met werken aan de afwatering. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De meergezinswoning heeft een totale dakoppervlakte van 245m², hiervan wordt een groot deel aangelegd als groendak nl. 156m². Alle platte daken worden voorzien van een groendak, behalve de delen die als dakterras worden aangelegd. Voor de delen van het dakoppervlak die voorzien zijn van een groendak, is de aansluiting op een hemelwaterput niet verplicht.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 89m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 8.900l. Er wordt een hemelwaterput van 10.000l geplaatst.

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

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

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

INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is groter dan 120m², waardoor er verplicht een infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

GROENDAKEN

Er worden enkele nieuwe platte daken aangelegd. Hiervan wordt een deel aangelegd als groendak.

De daken die worden ingericht als dakterras worden niet aangelegd als groendak. Volgens de berekeningen van de architect zullen de groendaken aangelegd worden als groendaken die een minimale opslagcapaciteit van 50 l/m² hebben.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

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

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

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

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat

een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 5 maart 2024 tot en met 3 april 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag wenst een bestaand handelshuis om te vormen tot een meergezinswoning met vier woonentiteiten en het behouden van een gelijkvloerse nevenfunctie. Het ontwerp wijkt af op enkele voorschriften van het BPA (zie 4.2.), maar de afwijkingen zijn aanvaardbaar en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Gelijkvloers zal een deel van de aanbouwvolumes worden afgebroken wat een positieve impact heeft op de terreinbezettingsgraad. In het hellend dak zullen dakuitbouwen worden voorzien. Deze zullen een eerder beperkte impact hebben op de aanpalende percelen. Dit wordt gestaafd doordat geen bezwaren werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Hoofdvolume en aanbouw

Een deel van de gelijkvloerse aanbouwvolumes wordt afgebroken. Dit zal een positieve impact hebben op de tuinzone. Het hoofdvolume wordt intern grondig verbouwd. Na de werken zal de meergezinswoning over een mix in één-, twee- en drieslaapkamerappartementen beschikken. De appartementen zijn allen groot genoeg, de gemiddelde nvo bedraagt 90,75m². De woonentiteiten beschikken over voldoende ruime leefruimtes en slaapkamers. Deze worden ook allen voorzien van voldoende daglicht. De woonkwaliteit is bijgevolg positief.

Verder zal het woongebouw geïsoleerd worden. De rooilijn kan maximaal met 14cm worden overschreden (isolatie inclusief afwerking) in functie van het isoleren van de voorgevel. De aanvraag voldoet hier niet aan, het gevelpakket betreft nl. 15cm isolatie + afwerking. Als bijzondere voorwaarde zal worden opgelegd dat de rooilijn maximaal 14cm mag overschreden worden met isolatie (min. 10cm) en afwerking (max. 4cm). Hierbij moet het aandeel isolatie een essentieel onderdeel zijn van het gevelpakket. Het isoleren van de voorgevel zal een positief effect hebben op zowel het wooncomfort als de energie-efficiëntie van het woongebouw. De gevel wordt op een kwalitatieve manier afgewerkt. Na het plaatsen van de isolatie en de afwerking blijft het voetpad voldoende breed (ten minste 1,20m).

Dakuitbouwen

Er wordt zowel in het voorste als achterste dakvlak een uitbouw voorzien. De geplande dakuitbouwen hebben als doel extra bruikbare ruimte te creëren waardoor het mogelijk is een vierde woonentiteit in te richten in het gebouw. Hoewel de uitbouwen in hetzelfde vlak als de voor- en achtergevel worden voorzien, wordt de goede ruimtelijke ordening niet verstoord. De dakuitbouw vooraan de woning is voldoende beperkt in omvang. Het karakter van het hellend dak wordt niet geschonden. Hoewel de achterste dakuitbouw breder is dan deze aan de voorzijde, wordt ook hier voldoende rekening gehouden met een degelijke inpassing in het dakvlak. Er wordt voldoende afstand gehouden tot de zijdelingse perceelsgrenzen om de impact op de aanpalenden te beperken. Daar de nieuwe dakuitbouw in het achterste dakvlak wordt voorzien en hierdoor niet zichtbaar is vanop de straatzijde, is de aansluiting van de dakuitbouw

op het achtergevelvlak niet storend voor de omgeving. Ook deze dakuitbouw domineert het dakvlak niet.

Dakterrassen

Er worden enkele dakterrassen voorzien nl. voor het appartement op de eerste verdieping en het appartement op de tweede verdieping. Het appartement dat onder het dak wordt voorzien, verkrijgt een inpandig terras.

Ten opzichte van de bestaande toestand wordt de bouwdiepte op de eerste verdieping sterk ingeperkt. In de bestaande toestand wordt het volledige platte dak van de gelijkvloerse aanbouw in gebruik genomen als dakterras en daarnaast is er ook een buitentrap aanwezig naar de tuinzone. Door het dakterras te beperken in diepte en de buitentrap te verwijderen zal de impact van het nieuwe dakterras veel kleiner zijn op de omgeving. Daarnaast behoudt het dakterras voldoende afstand tot de linker perceelsgrens (nl. 5,3m). Ten opzichte van de rechterburen zal er nagenoeg geen impact zijn van het dakterras omdat er zich een gemene muur met een hoogte van 7,40m bevindt op de perceelsgrens.

Het dakterras t.h.v. de tweede verdieping valt binnen de toegelaten bouwdiepte van het BPA. Echter wordt onvoldoende afstand gehouden tot de rechter perceelsgrens. Om inkijk te vermijden bij de rechter aanpalende zal een zichtscherm geplaatst moeten worden langs het dakterras. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Mobiliteit

Op basis van de stedelijk parkeerrichtlijnen moeten in totaal 13 fietsparkeerplaatsen voor de bewoners worden voorzien en 1 voor hun bezoekers. Voor de handelszaak is 1 fietsparkeerplaats vereist. Er hoeven geen autoparkeerplaatsen worden voorzien.

De bouwheer voorziet in totaal 15 fietsparkeerplaatsen: 12 inpandig en 3 uitpandig. Dit aantal is in overeenstemming met de richtlijnen. De inrichting van de fietsparkeerplaatsen voorziet voldoende gebruikscomfort. Over het algemeen worden de stedelijke inrichtingsrichtlijnen voor het ontwerpen van fietsenbergingen gerespecteerd.

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_2024018795_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 handelspand met appartement naar een meergezinswoning met handel aan de heer Karel Mortier en de heer Luc Dhaenens gelegen te Gentstraat 262, 9041 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Externe adviezen:

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 12 april 2024 met kenmerk 027244-011/MLE/2024).

De bijzondere voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** (zie advies van 29 februari 2024 met kenmerk 5000061393) moeten strikt nageleefd worden.

Dakterras:

Om inkijk te vermijden bij de rechter aanpalende zal een zichtscherm geplaatst moeten worden langs het dakterras op de tweede verdieping.

Gevelisolatie:

De rooilijn mag maximaal 14cm overschreden worden met isolatie en afwerking. Hierbij moet het aandeel isolatie een essentieel onderdeel zijn van het gevelpakket en minimaal 10cm bedragen.

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.

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.

Indien de regenwaterpijp verder dan 1,5m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten.

Openbaar domein:

Oprit te verwijderen:

Het is de bouwheer niet toegestaan om 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. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, **verplicht** aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ **trottoirs en opritten** in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: tdwegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

Opbouw:

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

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

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

Gevelisolatie:

Volgens het huidige toetsingskader kan er gunstig geadviseerd worden voor het plaatsen van uitspringende gevelisolatie ten opzichte van de rooilijn met een dikte van 14cm (isolatie inclusief afwerking) en geen 15 centimeter. Het voetpad moet na het aanbrengen van de gevelisolatie ten minste 1,2 meter breed blijven.

Constructieve elementen (ramen en deuren) mogen niet voorbij de huidige rooilijn geplaatst worden, dit geldt enkel voor de isolatie met afwerking. Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bijvoorbeeld bij werken aan het voetpad, moet de gevelisolatie voorzien worden van een slagvast materiaal dat minstens 10 centimeter doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 centimeter boven het maaiveld. Hiervoor moet het trottoir plaatselijk aangepast worden. Het is niet toegestaan om de afwerking te laten steunen op het trottoir, zwevende of overhangende isolatie is pas toegestaan vanop een hoogte van 25 centimeter boven het trottoirpeil. De plaatselijke aanpassing van het voetpad mag gebeuren door de bouwheer zelf maar dient – voor uitbraak en na herstel - gemeld te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: tdwegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Daarbij dient de timing van de aanpassingswerken duidelijk vermeld te worden

Ter info: het plaatsen van gevelisolatie buiten de perceelsgrens wordt als een tijdelijke gedoogzaamheid aanzien. Gevelisolatie mag niet steunen op het trottoir, gebeurt dit toch zal de aanvrager de gevolgen moeten dragen bij later herstel of vernieuwing van het trottoir.

Openbare verlichting:

Voor het **tijdelijk wegnemen en terugplaatsen** van de gevelarmatuur van de openbare verlichting, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De aannemer van Fluvius heeft **2 maanden** doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. **Indien vereist kan er tijdelijke verlichting opgelegd worden.** De armatuur mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

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: 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).

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

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

Huisnummering:

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

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

Rookmelders:

De woning / elke woonentiteit moet op elke verdieping 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.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_05375 - OMV_2024018795 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelspand met appartement naar een meergezinswoning met handel - met openbaar onderzoek - Gentstraat, 9041 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024018795

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_Meergezinswoning_P_B_2_gelijkvloers.pdf | eKzf+gmCx+vdPhPGdoreag== |
| BA_Meergezinswoning_V_schets.pdf | o0Mg5aamAS7mqqTwm8LgcQ== |
| BA_Meergezinswoning_T_B_1_terreinprofiel.pdf | 1nUies4Lh0tC7wAgGRkVDg== |
| BA_Meergezinswoning_T_N_1_terreinprofiel.pdf | vjbPCpPgpRKHYvddavbi4w== |
| BA_Meergezinswoning_S_B_1_doorsnede A.pdf | 25QrwSPAC9cK5ZjoZvQuPQ== |
| BA_Meergezinswoning_S_N_1_doorsnede A.pdf | ZJc1YcJbDsjo+RhPoLzAGQ== |
| BA_Meergezinswoning_S_N_2_doorsnede B.pdf | SBR3gD14LNoXKklrbTkPYQ== |
| BA_Meergezinswoning_P_N_5_3de verdieping.pdf | v7KyqkR7eWZ40uG9pL+h8Q== |
| BA_Meergezinswoning_P_N_6_dakplan.pdf | jT7dFA74pxGxXkLmJo/bQQ== |
| BA_Meergezinswoning_P_B_4_2de verdieping.pdf | /XpbtVYX9JDO+dAAAGyXtQ== |
| BA_Meergezinswoning_P_B_1_funderingriolering.pdf | WBh+zRwSufiCILVJYKHoqg== |
| BA_Meergezinswoning_P_N_4_2de verdieping.pdf | OnM6x8NjeTYjMZju3xraLg== |
| BA_Meergezinswoning_P_N_1_funderingriolering.pdf | Oa7pTmfhwXuP7H2wyeGrOw== |
| BA_Meergezinswoning_P_B_5_3de verdieping.pdf | MB0HQzp0HxEgQ1KI4xj+9w== |

| | |
|---|--------------------------|
| BA_Meergezinswoning_P_N_2_gelijkvloers.pdf | Y2IcR3Lr9kR+qgnE6rVmMQ== |
| BA_Meergezinswoning_P_N_3_1ste verdieping.pdf | 3hLX2iZ5KF698NIpk+Ixdg== |
| BA_Meergezinswoning_P_B_6_dakplan.pdf | 7DsWzydcm7wQQuCifbs6Yg== |
| BA_Meergezinswoning_P_B_3_1ste verdieping.pdf | SiTy6PiC0Hg53pAuhikvCQ== |
| BA_Meergezinswoning_L_1_legende.pdf | YSEGTIGQuoYsBCcrwaTt5Q== |
| BA_Meergezinswoning_I_B_1_inplanting.pdf | Q5jg11bCojPbjWM6RcP9Ow== |
| BA_Meergezinswoning_I_N_1_inplanting.pdf | Pjx1uGQhugfYHVliWo/EnA== |
| BA_Meergezinswoning_G_B_1_voorgevel.pdf | rby3TKQ0fYcM8+0l8qqVBw== |
| BA_Meergezinswoning_G_N_3_zijgevel.pdf | yQvu846d1aB3BjIXXsp9cA== |
| BA_Meergezinswoning_G_B_2_achtergevel.pdf | OSYr2vdEG856vYeGWdu60Q== |
| BA_Meergezinswoning_G_N_1_voorgevel.pdf | YdRFFXzpmSNWwqxlemHvMQ== |
| BA_Meergezinswoning_G_N_2_achtergevel.pdf | XgQQ3gjU6RKpkJDs2Wfmfg== |