



2024_CBS_05935 OMV_2024024315 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een ruime eengezinswoning naar een klein hotel - zonder openbaar onderzoek - Lostraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 juni 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; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, 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?

Gala Invest met als contactadres Hubert Malfaitlaan 21, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024024315) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een ruime eengezinswoning naar een klein hotel
- Adres: Lostraat 24, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 716L2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 april 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 29 mei 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en het pand

Het pand in kwestie is gelegen langs de Lostraat in de wijk Stationsbuurt- Noord. De omgeving is overwegend residentieel van karakter met over het algemeen woningen. Het pand betreft een bel-étage woning bestaande uit 3,5 bouwlagen onder een plat dak.

Het pand betreft een hoekwoning daar er langsheen de linkse kant een steegje gelegen is. Dit steegje is openbaar domein en is voorzien van een poort naar de Lostraat. Dit poortje wordt op heden gedoogd door de Wegendienst, hiervoor is geen vergunning teruggevonden

Het perceel in kwestie is rechthoekig van vorm en 5m75 breed langsheen de Lostraat en ca. 19m20 diep. De bebouwing (incl. constructies) bedraagt op heden ca. 14m90.

Het pand gelegen te Lostraat 24 is kadastraal gekend als handelshuis (met 1 woongegelegenheid), maar dit sluit een woonfunctie niet uit. Dit laatste wordt ook bevestigd door de inschrijvingen in het bevolkingsregister, waaruit blijkt dat er sinds 1969 ook inschrijvingen zijn in dit pand. De dienst toezicht Wonen, Bouwen en milieu beschouwt dit pand als een eengezinswoning, met waarschijnlijk vroeger een nevenfunctie handel. Het integreren van de ruimte voor een nevenfunctie bij de hoofdfunctie wonen is niet vergunningsplichtig.

Historiek

Op 04/01/2024 werd een weigering afgeleverd omwille van strijdigheden met de goede ruimtelijke ordening (toenemende bouwdiepte) en bijkomende hinder op de omgeving.

Daarnaast werd er ook een ongunstig advies afgeleverd van de Brandweer.

Voorliggende aanvraag betreft eenzelfde onderwerp, qua programma. Verder wordt de bestaande bouwdiepte niet verder overschreven in voorliggende aanvraag.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een ruime eengezinswoning naar een toeristische verblijfrecreatie (klein hotel).

Programma - functiewijziging

In bestaande toestand betreft het nét geen te beschermen eengezinswoning met netto-vloeroppervlakte van ca. 226m². De aanvraag beoogt deze om te vormen naar een klein hotel (formeel toeristische logies).

Op het sous-terrain, niveau 1 en 2 worden er telkens 2 kamers met dubbel bed en een badkamer ingericht. Zo beschikt het pand in totaliteit over 6 hotelkamers (goed voor 12 gasten).

Al de slaapkamers langs de achterzijde van het pand worden via een terras en/of nieuwe wenteltrap voorzien van een 2^e vluchtweg. De kamer op het sous-terrain staat in direct contact met een overdekt (verlaagd) terras en de ontharde buitenruimte.

Op het gelijkvloerse niveau wordt er langs de straatzijde een ontvangstruimte ingericht, de rest van dit niveau geeft ruimte aan een ontbijtruimte, toilet en keuken.

Gelet op de inrichting van het pand; een ontvangstruimte, gemeenschappelijke ontbijthoek en aparte kamers met aparte badkamers valt dit pand onder de functie 'hotel'.

Verbouwingswerken

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden voorzien:

1/ Het verplaatsen van de achtergevel;

Het minst diepe deel van de achtergevel, tegen de linkse zijgevel, wordt voor ca. 1m verplaatst naar de voorgevel. Op deze manier kan er een wenteltrap worden voorzien in de vrijgekomen ruimte zonder de totale bouwdiepte te vergroten.

De zijgevel, langsheen de steeg, blijft onveranderd.

2/ Het plaatsen van een nieuwe wenteltrap, terrassen en passerellen;

Het ontwerp voorziet de plaatsing van een nieuwe wenteltrap in de buitenomgeving. Deze wordt voorzien in het midden van de achtergevel, in de oksel van het rechter aanbouwwolume. Deze trap heeft een diepte van ca. 1m90, en ligt op ca. 13m10 achter de rooilijn. De bestaande bouwdiepte blijft onveranderd. Deze wenteltrap loopt vanaf het gelijkvloerse niveau (1m75 boven het trottoirpeil) tot het bovenste niveau. Het sous-sol wordt niet ontsloten via deze trap.

Verder worden er ook aanpassingen voorzien aan de terrassen op de niveaus:

- Gelijkvloers: het bestaande terras langsheen de achtergevel blijft behouden qua totale bouwdiepte maar zal vergroten in oppervlakte wegens het verplaatsen van de achtergevel (zie 1). Er wordt een nieuwe steektrap voorzien van de tuin op maaivelniveau naar dit terras. De totale bouwdiepte betreft ca. 15m20.
- 1^e verdieping: vanuit de badkamer wordt er een toegang geven tot de nieuwe wenteltrap. Verder wordt er een vlamdichtscherf voorzien op 11m achter de rooilijn (tussen de wenteltrap en het buitenschrijnwerk van de slaapkamer). Dit scherm ligt op 1m35 van het raam en heeft een hoogte van 3m21.
- 2^e verdieping: boven het platte dak van het onderliggende aanbouwwolume wordt er een steektrap voorzien die toegang biedt naar de nieuwe wenteltrap.

3/ Interne verbouwingswerken;

Op de alle verdiepingen worden enkele muren gesloopt en nieuwe muren voorzien om het nieuwe grondplan van 2 kamers en badkamer per niveau te kunnen inrichten. Ook worden de schouwen en schouwelementen verwijderd.

4/ Het isoleren en aanpassen van de raamopeningen in de zij- en achtergevel;

De volledige achtergevel wordt voorzien van isolatie met afwerking gevelpleister (lichte kleur). Verder worden de raamopeningen ook aangepast (in de hoogte en breedte) naar het nieuwe grondplan.

De zijgevel wordt ook geïsoleerd en afgewerkt met metalen panelen. Vervolgens worden er 2 nieuwe raamopeningen voorzien t.h.v. het gelijkvloers (ontbijtruimte) dat uitzicht bieden op het steegje. Daarnaast wordt het dak van het aanbouwwolume (lessenaarsdak) rechtgetrokken tot een hoogte van 5m50 boven het straatpeil.

5/ Het ontharden van de tuin;

De tuinzone is op heden aangelegd in keitjes. Het ontwerp voorziet het ontharden en vergroenen van deze tuinzone. Er wordt gras en beplantingen voorzien. Verder wordt er ook in het verlengde van de sous-sol een connectie voorzien tot het maaiveldniveau. Dit is aangelegd als waterdoorlatende verharding met keermuren. De diepte van deze constructie is ca. 2m en ligt op ca. 15m achter de rooilijn.

6/ Aanpassingen aan het rioolstelsel;

Er wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd tot aan de rooilijn, zijde Lostraat. Verder wordt er ook een hemelwaterput van 8000 liter en septische put van 3000 liter voorzien.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 04/01/2024 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een ruime eengezinswoning naar een klein hotel (OMV_2023084281).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven. Het advies is integraal op het omgevingsloket terug te vinden.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 17 april 2024 onder ref. 071803-004/EVM/2024:

Besluit: GUNSTIG

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).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

De aanvraag valt onder: **Artikel 4 Toepassingsgebied voor toeristische verblijfsaccommodatie;**

Echter voorziet het ontwerp **niet** over:

- §1: meer dan 10 accommodaties;
- §2: minder dan 10 acc. waarbij de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke publiek toegankelijke verbruiksruimtes meer dan 150m² (de niet-gelijkvloerse delen van deze ruimtes meegerekend) bedraagt;

Bijgevolg is de verordening hier niet van toepassing.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van 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 terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke

stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

HEMELWATERPUT

Het pand heeft een horizontale dakoppervlakte van 77m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 8000 liter.

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

INFILTRATIE

Het perceel is kleiner dan 120m², waardoor er geen infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

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

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 de watertoets doorstaat.

6. 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.

7. BEKENDMAKING

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

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

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Erfgoed

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

Opname in het CHE-gebied bevestigt de cultuur-historische waarde van het pand. Het pand werd samen met beide rechter aanpalende woningen opgericht. De 3 panden vormen samen een ensemble. Het te verbouwen pand werd weliswaar geschilderd, maar de breukstenen plint, de gevelindeling en de authentieke kroonlijst zijn nog duidelijk afleesbaar. Het originele buitenschrijnwerk werd verwijderd.

Het ingediende voorstel werd niet voorbesproken met Dienst Monumentenzorg, noch kon het pand voorafgaand ter plaatse bezocht worden. Het dossier bevat eveneens geen relevante foto's van het interieur. Het is bijgevolg niet mogelijk om de resterende erfgoedwaarde van het interieur correct te kunnen inschatten. Op basis van de plannen bestaande toestand kunnen we wel afleiden dat de oorspronkelijke hoofdstructuur (vloerroosteringen en dragende wanden), planindeling, ruimtelijkheid en een aantal vaste interieurelementen (trap en schouwen) bewaard zijn gebleven. De erfgoedwaarde wordt niet enkel door het uitzicht van een pand bepaald maar kent meerdere dimensies. Ook de structuur, indeling, ruimtelijkheid en authentieke interieurelementen hebben waarde en bepalen het karakter van het pand.

Het omvormen van deze woning naar hotel is vanuit erfgoeddoogpunt principieel mogelijk. Wel hechten wij niet enkel waarde aan het uitzicht van een gebouw, maar ook aan de hoofdstructuur, planindeling en ruimtelijkheid. De dragende structuur (dragende muren, vloeren en plafonds) blijven behouden. Enkel niet-dragende wanden worden grondig aangepast in functie van een optimalisatie van de kamerinrichting. De bestaande trap wordt vervangen binnen de bestaande traphal, waardoor deze ingreep geen impact heeft op de draagstructuur of de ruimtelijkheid van het pand. Op basis van het dossier is bovendien niet duidelijk of de bestaande trap ook de oorspronkelijke trap betreft. Deze ingreep is aanvaardbaar. Er is vanuit erfgoeddoogpunt geen bezwaar tegen het aanbrengen van achtergevelisolatie, bijkomende terrassen en een extra brandtrap. Deze werken hebben geen impact op de beeldwaarde van het CHE-gebied.

De vervanging van het buitenschrijnwerk in de voorgevel heeft wel een impact op de beeldwaarde van het pand en de omgeving. Het bestaande schrijnwerk is niet oorspronkelijk en

kan dus zeker vervangen worden. Vervanging gebeurt bij voorkeur door geschilderd houten schrijnwerk met een indeling die refereert naar de oorspronkelijke indeling.

Funciewijziging

Programma

Het betreft de omvorming van een woning van 226m² vloeroppervlak naar een toeristisch logies met 6 en suite kamers, in totaal goed voor 12 slaappleatsen.

Dit maakt dat het pand *nét* geen te beschermen eengezinswoning is, zie ook de motivatie in de eerdere weigering (OMV_2023084281).

Echter wordt het volume nu niet verder uitgebreid maar wordt er een verbouwing voorzien binnen het bestaande volume. Dit betreft een andere invalshoek in vergelijking met de vorige weigering.

De kamers zijn verdeeld over het onderste en 2 bovenste niveaus en zijn tussen de 19m² en 30m² groot. Op het eerste niveau bevinden zich de inkom, de ontvangstruimte, de ontbijtruimte met keuken, een berging en een wc. Ontbijt is er enkel voor gasten, warme maaltijden worden niet aangeboden. Zoals de plannen zijn uitgetekend is dit conform de exploitatienormen voor een hotel.

Verder wordt er verduidelijkt in de beschrijvende nota dat het hier gaat over een hotel (niet een hostel of B&B). Dit betreft een verdere aanvulling op de vorige weigering. Het voorzien van een hotel is aanvaardbaar de andere vormen van logies niet. Dit wordt nu verduidelijkt.

Het betreft de tweede aanvraag voor de omvorming van de woon- naar logiesfunctie. Met onze eerdere opmerking over de logiesvorm is rekening gehouden. Het betreft hier een kleinschalig hotel met 6 verhuureenheden, 12 slaappleatsen, met ontvangst- en ontbijtruimte. Het logies is gelegen in het Kunstenkwartier, dicht bij het station Gent - Sint - Pieters, wat vanuit toeristisch oogpunt een meerwaarde is. De visienota nieuw groot logies is niet van toepassing.

Mobiliteit

Men wil een bestaande eengezinswoning omvormen tot een klein hotel met 6 2-persoonskamers op de verdiepingen, en een 'ontbijtcafé' voor de gasten die tevens het onthaal omvat op het gelijkvloers. De totale netto vloeroppervlakte bedraagt 226m².

Het project is zeer goed bereikbaar. Het bevindt zich in de stationswijk, in een zone 30, met het Sint-Pietersstation op 250m en een tramhalte op 50m. Ook zijn er voldoende deelwagens ter beschikking in de onmiddellijke omgeving.

Eenzijds is het een beperkt project (kleiner van 500m² bvo), anderzijds zullen 6 hotelkamers wel meer beweging veroorzaken dan een eengezinswoning. Door de ligging vlak bij het St-Pietersstation mag men veronderstellen dat de klanten met het openbaar vervoer zullen komen. Het is echter wel aangewezen om een fietsenstallingsplaats te voorzien voor de uitbater van het hotel, die niet ter plaatse zal wonen. Door het feit dat er naast het pand een steeg ligt (openbaar domein) en een deur die uitkomt in de tuin van het pand, kan men langs hier een fiets in de tuinzone zetten, eventueel onder de noodtrap. Er wordt geadviseerd een eventuele tweede fietsparkeerplaats te voorzien om ander eventueel personeel ook een degelijke fietsparkeerplaats te geven.

De fietsen van de klanten mogen ook niet hinderlijk worden geparkeerd voor de buurtbewoners en voetgangers. Vraag indien nodig na bij de fietsambassade welke opties er zijn voor een (extra) fietsenstalling in de buurt.

Om de hinder op het openbaar domein te beperken en conflicten met schoolgaand verkeer te vermijden wordt geadviseerd de leveringen buiten de spitsmomenten te organiseren. Tijdens de week kan niet geleverd worden tussen 7u30 en 8u30 en niet tussen 15u30 en 16u30, op woensdag wijzigt dit laatste naar 11u30 en 12u30. Uiteraard dient dit te gebeuren op daarvoor voorziene plaatsen op het openbaar domein.

Aan volgende voorwaarden dient er te worden voldaan vanuit het mobiliteitsogpunt:

- Er moet minimaal 1 fietsparkeerplaats ingericht worden in de tuinzone
- Leveringen dienen via venstertijden geregeld te worden, zodat er geen conflicten met schoolgaand verkeer zijn. Dit laden en lossen dient te gebeuren op de daarvoor voorziene plaatsen op het openbaar domein.

Brandveiligheid

In tegenstelling tot de eerdere weigering werd er een voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd door de brandweer (zie ook punt 4 externe adviezen).

De nieuwe evacuatiewegen bevinden zich binnen de bestaande bouwdiepte en hebben geen impact op de aanpalers. Daarnaast worden er geen extra terrassen voorzien, enkel een evacuatieweg, waardoor er ook geen extra hinder wordt voorzien.

Wel wordt opgemerkt dat de plannen (en foto's) een poortje weergeven dat het steegje afsluit van de Lostraat. Het plan geeft aan dat deze poort geplaatst is door de burens. Er is voor deze poort geen vergunning terug te vinden, het innemen van openbaar domein met dergelijke constructies is niet aanvaardbaar en is ook strijdig met de gekozen vluchtweg langsheen de steeg.

Het poortje dient te worden verwijderd. Dit wordt ook opgenomen in de bijzondere voorwaarden.

Verbouwingswerken

De verbouwingswerken voorzien de verbouwing van het bestaande pand binnen de bestaande bouwdiepte. Verder wordt er in de oksel van het gebouw een wenteltrap en evacuatiewegen (incl. brandvaste schermen) geplaatst.

De terrassen en passerelles hebben nu een duidelijk statuut als exclusief vluchtweg, deze kunnen gelet op hun beperkte oppervlakte op geen andere manier (als terras) worden gebruikt. Hierdoor zal er geen hinder ontstaan naar de aanpalers.

Wel merken we op dat het vlamdichte scherm t.h.v. kamer 04 zeer dicht bij het raam van deze kamer staat. Dit scherm heeft ook een bepaalde hoogte waardoor het uitzicht van deze kamer zeer nadelig zal beïnvloeden. Daarnaast wordt de evacuatie trap van kamer 06 hier ook boven voorzien waardoor de daglichtinval zeer beperkt zal zijn. De kwaliteit van deze kamer lijkt ons zeer beperkt.

De verbouwingswerken hebben een beperkte impact op de omgeving en zijn bijgevolg ruimtelijk 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_2024024315_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 ruime eengezinswoning naar een klein hotel aan Gala Invest (O.N.:0741875992) gelegen te Lostraat 24, 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:

Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen:

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 17 april 2024 met kenmerk 071803-004/EVM/2024).

Poort steegje:

De poort betreft nog steeds een wederechtelijk uitgevoerde constructie en is bij deze niet vergund.

De poort voorzien tussen het steegje en de Lostraat is mogelijk strijdig met de brandevacuatie van het hotel. Bij de rondgang van de brandweer (i.f.v. het attest brandveiligheid) zal mogelijks worden gevraagd deze poort te verwijderen.

Er kan mogelijk ook gevraagd worden vanuit de wegendienst om deze poort in de toekomst te verwijderen wegens wederrechtelijke plaatsing op openbaar domein.

Toerisme:

Het logies dient te worden aangemeld bij:

- Toerisme Vlaanderen
- Stedelijke Belastingdienst

Afval:

Er dient binnenin voldoende ruimte te worden voorzien om het afval inpandig op te slaan.

Mobiliteit:

- Er moet minimaal 1 fietsparkeerplaats ingericht worden in de tuinzone
- Leveringen dienen via venstertijden geregeld te worden, zodat er geen conflicten met schoolgaand verkeer zijn. Dit laden en lossen dient te gebeuren op de daarvoor voorziene plaatsen op het openbaar domein.

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 rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen).

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 schermen.

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/richtlijnengeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater ter plaatse te laten infiltreren is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

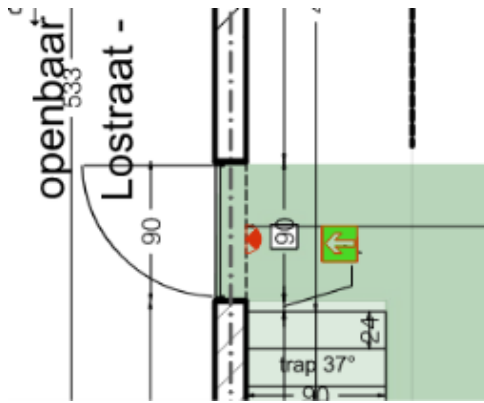
Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

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

Openbaar domein:

Opbouw:

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. Dus niet zoals getekend op de bouwaanvraag.



Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Schrijnwerk voorgevel:

Het bestaande schrijnwerk in de voorgevel is niet oorspronkelijk en kan dus zeker vervangen worden. Vervanging gebeurt bij voorkeur door geschilderd houten schrijnwerk met een indeling die refereert naar de oorspronkelijke indeling.

Fietsparkeren:

De fietsen van de klanten mogen ook niet hinderlijk worden geparkeerd voor de buurtbewoners en voetgangers. Vraag indien nodig na bij de fietsambassade welke opties er zijn voor een (extra) fietsstalling in de buurt.

Geluid:

Indien er wordt beslist muziek te spelen mag deze niet hinderlijk zijn voor de burens. Ramen en deuren blijven gesloten zodat muziek niet hoorbaar is op het openbaar domein of bij de burens. Vraag indien nodig de juiste vergunningen aan voor het spelen van elektronisch versterkte muziek.

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 Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail: tdwegen@stad.gent of met de 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).

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 vijftiendertig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte 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 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_05935 - OMV_2024024315 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een ruime eengezinswoning naar een klein hotel - zonder openbaar onderzoek - Lostraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024024315

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_767_G_B_03_ZIJGEVEL.pdf	kEoHqEOKaBJWcaRbUad4Vw==
BA_767_G_B_01_VOORGEVEL.pdf	oGGmeg15FfW7wTxFtw0xUw==
BA_767_G_B_02_ACHTERGEVEL.pdf	HWTzCwHnZJy2lUKxDejqTA==
BA_767_G_N_01_VOORGEVEL.pdf	Pp7wZZasLsZEVO7ETUG//A==
BA_767_G_N_02_ACHTERGEVEL.pdf	sfBgmtWFHeVXO54tFXy5zA==
BA_767_G_N_03_ZIJGEVEL.pdf	d8eS1k9lXmopa6JAWeZlOw==
BA_767_I_B_01_INPLANTINGSPLAN.pdf	wSZO2CBI47jArKJbV+AIBA==
BA_767_I_N_01_INPLANTINGSPLAN.pdf	p+kTzQU2JrIIPDB12TMf7w==
BA_767_L_N_01_LEGENDE.pdf	hDI8bBcCFf8fEuVcnApscQ==
BA_767_P_B_00_FUNDERING-RIOLERINGSPLAN.pdf	1RO9fLcEPLTib6UN2674/Q==
BA_767_P_B_01_GELIJKVLOERS.pdf	OZZsad3wCnFIsK+TARisSg==
BA_767_P_B_02_NIVEAU_1.pdf	83UvLqWsgBwGdduVRxSygQ==
BA_767_P_B_03_NIVEAU_2.pdf	FMiosjfEfr0vAopl+/2NpQ==
BA_767_P_B_04_NIVEAU_3.pdf	4SmShFWAexZZOji2vwQL2Q==

BA_767_P_B_05_NIVEAU_4.pdf	ZThuUSol8guBtuzmzcN90A==
BA_767_P_B_06_DAK.pdf	yTNzbus6VW4nW4uzPtzdKw==
BA_767_P_N_00_FUNDERING-RIOLERINGSPAN.pdf	1HRDOCCWjNF3ny3kj07Xsw==
BA_767_P_N_01_GELIJKVLOERS.pdf	3iMBID9hFS08JI5/MHWffQ==
BA_767_P_N_02_NIVEAU_1.pdf	5HHvWewmtoOVHupyBVqwxg==
BA_767_P_N_03_NIVEAU_2.pdf	M7d6cCbDTJeTkyzExOQogw==
BA_767_P_N_04_NIVEAU_3.pdf	mMe4xFucDyay4iT0VkJXZBw==
BA_767_P_N_05_NIVEAU_4.pdf	26O0ZD4DB0VnUO1iaIXN3w==
BA_767_P_N_06_DAK.pdf	rw0RuJI4Nym8G3Jh2d+xpw==
BA_767_PR_N_03_PROFIEL GEMENE MUUR BUUR RECHTS.pdf	5AL3TmHSfJyyVKDhCSbZLw==
BA_767_S_B_01_SNEDE A.pdf	h0NyPITjxSOkmAGrR6Zsng==
BA_767_S_B_02_SNEDE B.pdf	k8HRRPQYQ0CaG84Mldqi+w==
BA_767_S_N_01_SNEDE A.pdf	wyJ2arwv65vRX08O1+FK/Q==
BA_767_S_N_02_SNEDE B.pdf	qAC5znoQtDPnfGB5EVhRMg==
BA_767_T_B_01_TERREINPROFIEL.pdf	ATIJM/mJeZmrNtca7BBRSw==
BA_767_T_N_01_TERREINPROFIEL.pdf	p229kJqqsyIw7ZZ15mJsKA==