



2024_CBS_06605 OMV_2024027672 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing van een meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Edward Pynaertkaai, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 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; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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?

CVC INVEST BV met als contactadres Wiedauwkaai 87, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024027672) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 15 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de verbouwing van een meergezinswoning
- Adres: Edward Pynaertkaai 113, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 3181Y4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 2 april 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 19 juni 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het te verbouwen pand bevindt zich langsheen de Edward Pynaertkaai in de deelgemeente Ledeberg. Achteraan grenst het perceel aan het Keizerpark. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Het pand in kwestie betreft een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning met 2 entiteiten. Het pand betreft een gesloten bebouwing bestaande uit 3 bouwlagen en een zadeldak. Het hoofdgebouw reikt tot een bouwdiepte van 7,80m gemeten vanaf de rooilijn. Ter hoogte van de rechter perceelsgrens bevindt er zich een aanbouwwolume bestaande uit 2 bouwlagen, afgewerkt met een plat dak. Dit aanbouwwolume reikt tot een bouwdiepte van 11,80m gemeten vanaf de rooilijn. De breedte van dit aanbouwwolume bedraagt 3,32m gemeten vanaf de rechter perceelsgrens.

Het perceel is nagenoeg rechthoekig (met een schuine achterste perceelsgrens) en heeft een breedte van 6,03m en een diepte van 12,82m ter hoogte van de linker perceelsgrens en een diepte van 11,83m ter hoogte van de rechter perceelsgrens. De kadastrale oppervlakte van het perceel bedraagt 73m².

Op het perceel rust een verjaard bouwmisdrijf inzake de inrichtingswerken binnen voorliggende rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning. De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van deze werken bedraagt namelijk 5 jaar en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar in de huidige stand van de wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus onvergund.

Er kunnen aldus geen rechten worden geput uit de wederrechtelijke toestand ter plaatse bij het indienen van een eventueel nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning. Enkel de laatst vergunde toestand zal in aanmerking genomen worden bij de beoordeling van de nieuwe aanvraag.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag wordt de bestaande meergezinswoning verbouwd. Het aantal entiteiten blijft hierbij ongewijzigd. In de nieuwe toestand wordt het pand ingericht met 2 duplex appartementen. De eerste woonentiteit bevindt zich op het gelijkvloers en de eerste verdieping, de tweede woonentiteit bevindt zich op de 2^{de} verdieping en de onderdakse 3^{de} verdieping.

Uitbreiding bouwdiepte hoofdgebouw thv linker perceelsgrens

Ter hoogte van de linker perceelsgrens wordt op alle verdiepingen een uitbreiding voorzien in bouwdiepte. Hierbij wordt de bouwdiepte aangepast van 7,80m naar 9,01m. Bijkomend wordt op de eerste en tweede verdieping achter deze bouwdiepte ter hoogte van de linker perceelsgrens een uitkragend overdekt terras voorzien. Dit brengt de bouwdiepte ter hoogte van de linker perceelsgrens ter hoogte van de verdiepingen op 10,23m. Deze bouwdieptes worden voorzien over een breedte van 2,55m gemeten vanaf de linker perceelsgrens.

Ophoging aanbouwwolume ter hoogte van de rechter perceelsgrens / Uitbreiding bouwdiepte verdieping +2 thv rechter perceelsgrens

Ter hoogte van de rechter perceelsgrens wordt de bouwdiepte op de tweede verdieping

uitgebreid van 7,80m naar 12,10m, dit over een breedte van 3,76m gemeten vanaf de rechter perceelsgrens.

Het bestaande aanbouwvolume wordt hierbij opgehoogd met een extra bouwlaag waardoor dit aanbouwvolume zich in de nieuwe toestand uitstrekt over 3 bouwlagen. De kroonlijsthoogte in de nieuwe toestand bedraagt hierbij 9,23m.

Aanpassingen dak

Het bestaande hellend dak wordt aangepast. Het vernieuwde voorste dakvlak behoudt hetzelfde gabarit zoals in de bestaande toestand. De kroonlijsthoogte (11,35m), nokhoogte (14,76m) en dakhelling (41°) blijven hierbij ongewijzigd ten aanzien van de bestaande toestand. In het voorste dakvlak wordt een dakinsnijding voorzien ten behoeve van een inpandig dakterras. Het gabarit van het achterste dakvlak wordt gewijzigd. De dakhelling wordt aangepast van 47° naar 41° en het dak wordt dieper doorgetrokken gezien de achtergevel van het hoofdgebouw werd aangepast naar een bouwdiepte van 10,23m. De kroonlijsthoogte ter hoogte van de achtergevel bedraagt hierbij 9,23m. De aanbouw op de verdiepingen (ter hoogte van de rechter perceelsgrens) wordt voorbij een bouwdiepte van 10,23m afgewerkt met een plat dak.

Aanpassingen scheidingsmuren:

In het kader van voorliggende aanvraag worden de scheidingsmuren aangepast:

De linker scheidingsmuur wordt, vanaf een bouwdiepte van 4,20m tot een bouwdiepte van 9,05m opgehoogd met maximaal 1,40m. Vanaf een bouwdiepte van 9,05m tot een bouwdiepte van 10,23m wordt de scheidingsmuur opgehoogd met 8,20m. De rechter scheidingsmuur wordt, vanaf een bouwdiepte van 4,20m tot een bouwdiepte van 11,80m opgehoogd met maximaal 2,20m.

Interne aanpassingen

De interne inrichting in het pand wordt integraal aangepast. Hierbij worden de tussenvloeren integraal gesloopt en vervangen door nieuwe tussenvloeren. De eerste woonentiteit (netto vloeroppervlakte 93m²) strekt zich uit over het gelijkvloers en de eerste verdieping. De tweede woonentiteit (netto vloeroppervlakte 93,20m²) strekt zich uit over de 2^{de} verdieping en de onderdakse verdieping. Het gelijkvloers wordt hierbij ingericht met een gemeenschappelijke inkom waarin plaats wordt voorzien om 4 fietsen te stallen. Verder wordt het gelijkvloers ingericht met de leefruimtes van woonentiteit 1, zijnde een open keuken met eetruimte en zitruimte, alsook een apart toilet. De eerste verdieping wordt ingericht met een nachthal, 2 slaapkamers, een berging en een badkamer voor woonentiteit 1. Op de 2^{de} verdieping wordt een nachthal, 2 slaapkamers, een berging, badkamer en apart toilet ingericht die deel uitmaken van woonentiteit 2. Op de onderdakse 3^{de} verdieping wordt de leefruimte voor woonentiteit 2 voorzien, zijnde een open keuken met eetruimte en zitruimte. Aan de voorzijde wordt een inpandig dakterras voorzien.

De eerste woonentiteit (gelijkvloers + eerste verdieping) beschikt enerzijds over een gelijkvloerse buitenruimte van 8,20m² alsook over een buitenruimte op de eerste verdieping in de vorm van een uitkragend terras met een oppervlakte van 3,10m². De bruikbare oppervlakte van dit terras, dit is de oppervlakte van het terras met een minimale breedte van 1,20m bedraagt ca. 2,24m². De tweede woonentiteit (tweede en onderdakse verdieping) is enerzijds voorzien van een buitenruimte op de eerste verdieping in de vorm van een uitkragend terras met een oppervlakte van 3,10m². De bruikbare oppervlakte van dit terras, dit is de oppervlakte

van het terras met een minimale breedte van 1,20m, bedraagt ca. 2,24m². Anderzijds beschikt de woonentiteit over een inpandig dakterras met een oppervlakte van 6,60m².

Isolatie achter- en zijgevels:

Binnen voorliggende aanvraag worden de achtergevels en zijgevels voorzien van isolatie en afgewerkt met crepi in een licht kleur. De isolatie en afwerking wordt voorzien voorbij de perceelsgrenzen. Dit zowel ter hoogte van de linker-, rechter- en achterste perceelsgrens. Ter hoogte van de achterste perceelsgrens wordt de rooilijn overschreden met 16 cm.

Ook de gevelopeningen in de voorgevel worden binnen voorliggende aanvraag licht gewijzigd.

Aanpassingen riolering

Het rioolstelsel wordt ook aangepast, zo wordt er een gescheiden riolering voorzien tot aan de rooilijn. Er wordt een hemelwaterput voorzien met een capaciteit van 4.000 liter. Er wordt een septische put voorzien met een capaciteit van 2.000 liter.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 09/11/2023 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een meergezinswoning. (OMV_2023096211)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 17 mei 2024 onder ref. AB/2024/347. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

Samenvatting:

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn:

- *Interferentie met dossier AB/2023/698 (2023096211). Hier werd reeds aanbevolen om de dimensionering van de hemelwaterput af te stemmen op de nieuwe GSVH (die 2 oktober 2023 van kracht ging), bij deze nieuwe aanvraag dus verplicht. Bij de dimensionering van de hemelwaterput bij meerdere woonegelegenheden dient 100 l/m² gehanteerd te worden. Dit komt neer op een inhoudt van 7500 L. Daarnaast dienen beide appartementen aan te sluiten op hergebruik en is verplicht hergebruik te voorzien van toilet en wasmachine. Een hemelwaterput met kleiner volume kan slechts bekomen worden aan de hand van een afwijkingsaanvraag waarbij met berekeningen aangetoond kan worden dat de gebruiksmogelijkheden niet in verhouding zijn tot het vastgelegde volume.*
- *Gezien de nabijheid van waterwegen Bovenschelde en Franse Vaart en gezien de nabijheid van de Brusselsepoortsluis worden stofdoeken tot de bovenste bouwlaag of een gelijkwaardige alternatief goedgekeurd door de Vlaamse Waterweg nv opgelegd.*
- *Er mag geen openbaar domein van de Vlaamse Waterweg nv worden ingenomen.*

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

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg. Het projectgebied ligt op meer dan 10 m van de Vertakking De Pauw, hiervan gescheiden door de openbare weg.

B) Watertoetsadvies

1) Beschrijving van het project en de kenmerken van het watersysteem die door het project kunnen beïnvloed worden

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Vertakking De Pauw (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten 2023 niet overstromingsgevoelig: het terrein kent geen overstroming gemodelleerd voor fluviale, pluviale overstromingen en voor overstromingen vanuit de zee.

De aanvraag betreft het verbouwen van een meergezinswoning. Bij de verbouwing worden de achtergevel, de gemene muren, de voorgevel, de voorzijde van het hellend dak en de centrale muur behouden. De vloeren worden vervangen om normalere verdiepingshoogtes te bekomen.

De volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

- De horizontale dakoppervlakte bedraagt 75 m²;*
- De bijkomende verharding bedraagt 0 m²;*
- Het hemelwater zal worden opgevangen in een hemelwaterput met een volume van 4.000 liter en hergebruik (aansluiting op toilet en buitenkraan van appartement 1), met overloop naar de openbare riolering; Dit is niet conform de geldende hemelwaterverordening (GSVH 2023), zie bovenstaande voorwaarden;*
- Er is reeds een bestaande kelder aanwezig.*

2) Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken, ... Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen, programma's en vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen.

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

3) Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

3.1 gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is niet overstromingsgevoelig conform de watertoetskaart. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

3.2 gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt niet voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput geplaatst wordt van 4.000 liter. De overloop van deze hemelwaterput wordt aangesloten op de openbare riolering.

3.3 gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

*3.4 gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit
Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht.
Er wordt geen impact op de grondwaterkwaliteit verwacht.*

*3.5 watergebonden natuur en structuurkwaliteit
Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Vertakking De Pauw niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.*

*4) Toetsing aan doelstellingen en beginselen DIWB
Het project voldoet aan het standstillbeginsel. De aanvraag is verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.*

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 15 april 2024 onder ref. 071029/003/PV/2024. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.
Samenvatting:
Besluit: GUNSTIG, cfr. brandpreventieverslag 071029-002/HH/2023 dd 10 augustus 2023.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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.

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

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen. **De aanvraag is niet in overeenstemming met volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:**

- Bouwhoogte

Volgens de voorschriften van het RUP bedraagt de maximale bouwhoogte voor de voorliggende locatie 3 bouwlagen. Dit met een gemiddelde bouwhoogte van 3m per bouwlaag.

Toetsing: **niet conform**. Voorliggende aanvraag voorziet ter hoogte van de achtergevel een nieuwe uitbreiding. De kroonlijsthoogte ter hoogte van de achtergevel bedraagt 9,23m. Hierbij wijkt de bouwdiepte 23cm af van de 9m bouwhoogte die het RUP vooropstelt.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De afwijking binnen huidige aanvraag heeft betrekking op de afmetingen, meer bepaald de kroonlijsthoogte. Deze afwijking op het RUP inzake de kroonlijsthoogte is aanvaardbaar. Er wordt geoordeeld dat het vooropgestelde bouwvolume zich op een aanvaardbare wijze inpast in de omgeving. De voorziene bouwhoogte valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwhoogte. Er kan geoordeeld worden dat de algemene strekking van het RUP geëerbiedigd blijft. De afwijking is in overeenstemming met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied. De afwijkingaanvraag heeft geen negatieve impact op de samenhang van de omgeving.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement**, volgende punten worden besproken:

- **Artikel 3.2:** Beperken van verhardingen;
Het verharderen van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Toetsing: **niet conform**.

Binnen voorliggende aanvraag wordt de beperkte gelijkvloerse buitenruimte (van 8,20m²) voor iets meer dan de helft verhard (ca. 4,42m²). Gezien de beperkte oppervlakte van deze buitenruimte, kan akkoord worden gegaan met het vooropgestelde aandeel aan verharding. Er dient echter te worden ingezet op infiltratie op eigen terrein. Dit kan worden bekomen door deze verharding in waterdoorlatende materialen aan te leggen of door het terras te laten afwateren naar de groenzone. Dit wordt zo opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

- **Artikel 4.12:** Fietsenberging;

Artikel 24 van het Algemeen Bouwreglement bepaalt dat iedere meergezinswoning in of buiten het gebouw op eigen terrein moet beschikken over één of meerdere afzonderlijke fietsenberging(en). Iedere fietsenberging moet overdekt zijn, bereikbaar via een gemeenschappelijke circulatieruimte en vanop de openbare weg goed toegankelijk zijn. De fietsenberging kan individueel of gemeenschappelijk voorzien worden. De oppervlakte van de fietsenberging(en) wordt afgestemd op het aantal en de omvang van de in de meergezinswoning voorziene woningen en wordt als volgt bepaald:

- 1m² per kamer of studio
 - 2m² per appartement, te vermeerderen met 1m² per slaapkamer vanaf de tweede slaapkamer.
- Een individuele fietsenberging mag nooit kleiner zijn dan 2m², een gemeenschappelijke nooit kleiner dan 3m².

Toetsing: Niet conform:

De aanvraag betreft een vergund geachte meergezinswoning met 2 woonentiteiten. In huidige aanvraag blijft het aantal woonentiteiten ongewijzigd. De meergezinswoning beschikt in vergunde toestand niet over een fietsenberging. Binnen huidige aanvraag wordt het aantal woningen niet verhoogd. Bij het verbouwen van een meergezinswoning waarbij het aantal woningen niet verhoogd wordt, laat het algemeen bouwreglement een afwijking toe op het voorzien van een fietsenberging.

Uitgangspunt hierbij moet zijn dat als er een fietsenberging kan worden voorzien, het dan ook moet, ook bij verbouwingen.

Voorliggende aanvraag voorziet in een beperkte oppervlakte voor het stallen van fietsen in de inkomhal. Hier zouden 4 fietsen kunnen gestald worden. De bruikbare oppervlakte van deze open fietsenberging bedraagt ca. 3,42m² waardoor deze in oppervlakte niet voldoet aan bovenvermeld artikel. Hierbij wordt evenwel geoordeeld dat het voorzien van een fietsenberging een gunstige ingreep is gezien dit binnen voorliggend pand een moeilijke opgave betreft. De afwijking op de oppervlakenorm kan bijgevolg worden toegestaan.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Beschrijving van het project en de kenmerken van het watersysteem die door het project kunnen beïnvloed worden

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Vertakking De Pauw (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten 2023 niet overstromingsgevoelig: het terrein kent geen overstroming gemodelleerd voor fluviale, pluviale overstromingen en voor overstromingen vanuit de zee.

De aanvraag betreft het verbouwen van een meergezinswoning. Bij de verbouwing worden de achtergevel, de gemene muren, de voorgevel, de voorzijde van het hellend dak en de centrale muur behouden. De vloeren worden vervangen om normalere verdiepingshoogtes te bekomen. De volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

- De horizontale dakoppervlakte bedraagt 75 m²;
- De bijkomende verharding bedraagt 0 m²;
- Het hemelwater zal worden opgevangen in een hemelwaterput met een volume van 4.000 liter en hergebruik (aansluiting op toilet en buitenkraan van appartement 1), met overloop naar de openbare riolering; Dit is niet conform de geldende hemelwaterverordening (GSVH 2023), zie bovenstaande voorwaarden;
- Er is reeds een bestaande kelder aanwezig.

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

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

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

5.3. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

5.3.1 gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is niet overstromingsgevoelig conform de watertoetskaart. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

5.3.2 gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

HEMELWATER

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

Bij de dimensionering van de hemelwaterput bij meerdere woongelegenheden dient 100 l/m² gehanteerd te worden. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 75 m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 7.500 liter.

Er wordt niet voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput geplaatst wordt van 4.000 liter. De overloop van deze

hemelwaterput wordt aangesloten op de openbare riolering. Daarnaast dienen beide appartementen aan te sluiten op hergebruik en is verplicht hergebruik te voorzien van toilet en wasmachine. Dit wordt zo opgenomen als **bijzondere voorwaarde**. Een hemelwaterput met kleiner volume kan slechts bekomen worden aan de hand van een afwijkingsaanvraag waarbij met berekeningen aangetoond kan worden dat de gebruiksmogelijkheden niet in verhouding zijn tot het vastgelegde volume. Er wordt binnen voorliggende aanvraag geen afwijking aangevraagd of gemotiveerd. Bijgevolg kan geen afwijking verleend worden.

INFILTRATIE

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

GROENDAK

Er wordt een nieuw plat dak aangelegd maar dit dak wordt niet ingericht als groendak. Dit dak is evenwel volledig geschikt om als groendak aan te leggen. De aanvraag heeft evenwel betrekking op een woongebouw met een totale dakoppervlakte kleiner dan 100 m² die aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik (zie ook bijzondere voorwaarden). Bijgevolg is er geen verplichting om het nieuwe dak aan te leggen als groendak.

5.3.3 gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

5.3.4 gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht.

Er wordt geen impact op de grondwaterkwaliteit verwacht.

5.3.5 watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Vertakking De Pauw niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

5.4. Conclusie

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

6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 10 april 2024 tot en met 9 mei 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP STEDELIJK WONEN zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Een afwijking betreft de bouwhoogte ter hoogte van de achtergevel kan worden toegestaan (zie hoger, hoofdstuk 4).

Het pand van de aanvraag betreft een vergund geachte meergezinswoning met 2 woonentiteiten. Dit blijkt uit nazicht van de dienst toezicht. Het aantal woonentiteiten wordt in voorliggende aanvraag niet gewijzigd. De verbouwingswerken betekenen een meerwaarde voor deze meergezinswoning. Zowel de uitbreiding op het gelijkvloers als deze op de verdieping zorgen voor een grotere netto vloeroppervlakte voor de woonentiteiten, hetgeen een gunstige invloed teweegbrengt voor de woonkwaliteit van deze meergezinswoning. Voorliggende aanvraag voorziet in 2 kwalitatieve woonentiteiten. De voorziene ruimtes zijn voldoende groot en worden van voldoende daglicht voorzien. Het bijkomende volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt. Dit wordt overigens bevestigd doordat er geen bezwaren werden ingediend.

Ter hoogte van het voorste dakvlak wordt een dakinsnijding voorzien ten behoeve van het creëren van een inpandig dakterras bij de achterliggende woonruimte. De dakinsnijding blijft in afmetingen ondergeschikt aan het bestaande dakvolume en is hierbij afleesbaar als een accent in het hellend dakvlak. Deze ingreep is ruimtelijk aanvaardbaar.

Het isoleren van de zij- en achtergevels is ruimtelijk aanvaardbaar. Het isoleren van de gevels zal een positief effect hebben op zowel het wooncomfort als de energie-efficiëntie van de woning. De gevels worden op een kwalitatieve manier afgewerkt. Hierbij dient evenwel te worden opgemerkt dat er door het isoleren van deze gevels wijzigingen gebeuren voorbij de perceelsgrens.

Ter hoogte van de achtergevel wordt de isolatie voorzien voorbij de rooilijn. Volgens het huidige toetsingskader kan er gunstig geadviseerd worden voor het plaatsen van uitspringende gevelisolatie ten opzichte van de rooilijn **met een dikte van maximaal 14 cm (isolatie inclusief afwerking). Het totale pakket (isolatie+afwerking) dat voorzien wordt ter hoogte van de achtergevel op de achterste perceelsgrens moet bijgevolg ingeperkt worden tot maximaal 14cm. Dit wordt zo opgenomen als bijzondere voorwaarde.**

Ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrenzen is hiertegen ruimtelijk-stedenbouwkundig geen bezwaar. Deze ingreep kan wel enkel gebeuren mits er een bouwrecht verleend wordt door de aanpalende eigenaar. Dit betreft een burgerlijke aangelegenheid. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning.

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_2024027672 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de verbouwing van een meergezinswoning aan CVC INVEST bv (O.N.:0843949290) gelegen te Edward Pynaertkaai 113, 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 voortvloeiend uit externe adviezen

-Advies Brandweerzone Centrum

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 15 april 2024 met kenmerk 071029/003/PV/2024).

Inperking totale dikte isolatie ter hoogte van de achterste perceelsgrens

De totale dikte van de gevelisolatie (isolatie + afwerking) ter hoogte van de gevel op de achterste perceelsgrens moet beperkt worden tot 14cm (isolatie inclusief afwerking).

Hemelwaterput

Er moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 7.500 liter, dit conform de gewestelijke hemelwaterverordening. De overloop van deze hemelwaterput moet worden aangesloten op de openbare riolering. Beide appartementen moeten worden aangesloten op hergebruik en er is verplicht hergebruik te voorzien voor minimaal de toiletten en wasmachine.

Verharding

De verharding in de buitenruimte dient infiltratie op eigen terrein mogelijk te maken. Dit kan worden bekomen door waterdoorlatende verharding te voorzien of door deze oppervlakte te laten afvloeien naar de naastgelegen bestaande groenzones.

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.

De bestaande (wacht)aansluiting of een wachtaansluiting dient 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.

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/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. Alle en enkel toiletten zijn hierop aan te sluiten.

De afwatering van de terrassen moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel. Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten.

Openbaar domein:

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 toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

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

Gevelisolatie:

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 openbaar domein, moet de gevelisolatie voorzien worden van een slagvast materiaal dat minstens 10 centimeter doorgetrokken wordt tot onder het maaiveldpeil en minstens 40 centimeter boven het maaiveld. Hiervoor moet het openbaar domein plaatselijk aangepast worden. Het is niet toegestaan om de afwerking te laten steunen. Zwevende of overhangende isolatie is pas toegestaan vanop een hoogte van 25 centimeter boven het maaiveldpeil. De plaatselijke aanpassing van het openbaar domein mag gebeuren door de bouwheer zelf maar dient – voor uitbraak en na herstel - gemeld te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Daarbij dient de timing van de aanpassingswerken duidelijk vermeld te 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 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).

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.

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

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.

Rookmelder:

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_06605 - OMV_2024027672 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing van een meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Edward Pynaertkaai, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024027672

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 2024-02-26- _L_N_1.pdf	fuJPAYIWHz8ZqUX0k8q+ig==
BA_meergezinswoning 2024-02-26- _I_B_1.pdf	27r30Q5R8edx4Zd8GUS/IA==
BA_meergezinswoning 2024-02-26- _I_N_1.pdf	jVly0tHDmUpck8n7d9voog==
BA_meergezinswoning 2024-02-26- _G_B_achter.pdf	AJKOhbtrlhJEe8VovvPRCg==
BA_meergezinswoning 2024-02-26- _G_B_links.pdf	806Qjvp3s3KroxJD0y05Vg==
BA_meergezinswoning 2024-02-26- _G_N_voor.pdf	VJ1S8akX68rHYAbGS6dx7g==
BA_meergezinswoning 2024-02-26- _G_B_rechts.pdf	Q7mH8ruQ1oOYPnQPy5YTOg==
BA_meergezinswoning 2024-02-26- _G_N_rechts.pdf	efURflxn501146L1NniSjw==
BA_meergezinswoning 2024-02-26- _G_B_voor.pdf	Z7BSRXoKEc7pLgk1nJYiDw==
BA_meergezinswoning 2024-02-26- _G_N_achter.pdf	tidWEwP9gPk/d+3/cwN1ew==
BA_meergezinswoning 2024-02-26- _T_N_2.pdf	WVDS/zcYyu302jLD4xDq4A==
BA_meergezinswoning 2024-02-26- _T_B_1.pdf	8grjue8md2NzCuu+l6yqnrw==
BA_meergezinswoning 2024-02-26- _S_N_A.pdf	ykpnjoLVvkZOKIdiORmKcA==
BA_meergezinswoning 2024-02-26- _S_B_A.pdf	C6kgAnGYMYhdiKILetBt3w==

BA_meergezinswoning 2024-02-26- _S_B_B.pdf	kN63PMECNaAP4fh04iJSeQ==
BA_meergezinswoning 2024-02-26- _S_N_B.pdf	TipbNj+7fwCoY1CHNseayA==
BA_meergezinswoning 2024-02-26- _P_N__1.pdf	Lq2Ceqy8wj/2laveV2ETfg==
BA_meergezinswoning 2024-02-26- _P_B_2.pdf	+PKRpIfqR1d8uoUvMMX8ow==
BA_meergezinswoning 2024-02-26- _P_B_-1.pdf	ZkpuGuzXYghKoEWQx9yqrg==
BA_meergezinswoning 2024-02-26- _P_B_3.pdf	Y526LPqsecfhl+tHrw1YCw==
BA_meergezinswoning 2024-02-26- _P_B_0.pdf	uXNa3nV9sW/GXhTqC64L/Q==
BA_meergezinswoning 2024-02-26- _P_N_-1.pdf	3len8bBfvoEluww6DmlZ/w==
BA_meergezinswoning 2024-02-26- _P_B_dak.pdf	qKk8s6n5JY59O9RPasVm6Q==
BA_meergezinswoning 2024-02-26- _P_N_dak.pdf	9WDNDKXZvW9G6f+GuKGF3w==
BA_meergezinswoning 2024-02-26- _P_N_2.pdf	FtSsurMhSnBnZVVCy0mxEQ==
BA_meergezinswoning 2024-02-26- _P_B_1.pdf	NpPFYg7KYcKrG4WMrreWQA==
BA_meergezinswoning 2024-02-26- _P_N_0.pdf	YCwho9ylqLpH/8Pdp1Mdsw==
BA_meergezinswoning 2024-02-26- _P_N_3.pdf	s3IQCEuCX/G5MYhVzDxvyw==