



2024_CBS_06620 OMV_2024038917 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Ferdinand Lousbergskaaï, 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?

Listed by A estate BV met als contactadres Minnemeers 7 bus 201, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024038917) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en uitbreiden van een meergezinswoning
- Adres: Ferdinand Lousbergskaaï 7 en 8, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 3652C8

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 15 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 pand waarop de aanvraag betrekking heeft, bevindt zich langs de Ferdinand Lousbergskaai in de wijk Macharius - Heirnis. De nabije omgeving bestaat uit gesloten bebouwing, Langsheen de visserijvaart. Het pand in kwestie betreft een meergezinswoning met 2 entiteiten. Het gelijkvloers beslaat een gemeenschappelijke bergplaats en garage en een aparte inkomhal die de toegang verleent tot de twee bovenliggende woonentiteiten. Op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping bevindt zich telkens een 2-slaapkamerappartement. Het pand kent een bouwtypologie van drie bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak.

Het perceel heeft een diepte van 17,17m ter hoogte van de linker perceelsgrens en een diepte van 15,08m ter hoogte van de rechter perceelsgrens. De breedte van het perceel bedraagt 7,02m. De totale kadastrale oppervlakte van het perceel bedraagt 113 m². Het perceel is in de bestaande toestand volledig volgebouwd.

Volgens de kadastrale legger werd het pand opgetrokken in 1957. Het pand is gebouwd in een zakelijke stijl van naoorlogse architectuur, maar heeft voor die periode geen vooruitstrevende of kenmerkende architecturale kwaliteiten.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag wordt de bestaande meergezinswoning verbouwd en uitgebreid. Deze aanvraag is een herneming van een recent geweigerde omgevingsvergunning (OMV_2023131358), zie historiek. De nieuwe aanvraag voert enkele wijzigingen door om tegemoet te komen aan de weigeringsgronden.

Optopping hoofdvolume

Het bestaande zadeldak van het hoofdvolume wordt verwijderd en het hoofdvolume wordt uitgebreid met een volwaardige 4^{de} bouwlaag. De bouwdiepte van deze nieuwe bouwlaag bedraagt 12,93m ter hoogte van de linker perceelsgrens en 12,00m ter hoogte van de rechter perceelsgrens. De nieuwe bouwlaag wordt afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 12,39m gemeten t.o.v. het trottoirpeil. Deze bijkomende bouwlaag wordt ingericht met een bijkomende 3^{de} woonentiteit. Aan de voorgevel wordt een balkon voorzien met een diepte van 1,20m en een oppervlakte van 6,50m².

Wijzigingen achtergevel 1^{ste} en 2^{de} verdieping

De achtergevel van het bouwvolume wordt binnen voorliggende aanvraag gewijzigd. Op de eerste verdieping worden de gevelopeningen vergroot binnen hetzelfde gevelvlak. Ook op de 2^{de} verdieping worden de gevelopeningen vergroot. Hierbij wordt het nieuwe buitenschrijnwerk een stuk naar binnen geplaatst zodat een grotere en meer bruikbare buitenruimte ontstaat bij de woonentiteit op deze verdieping. De totale bouwdiepte van het pand blijft hierbij ongewijzigd.

Interne herinrichting

Voor het overige wordt het hoofdvolume intern heringericht. Hierbij worden de

meergezinswoning, bestaande uit 2 woonentiteiten in de nieuwe toestand uitgebreid met een bijkomende woonentiteit in de nieuwe bouwlaag. De gelijkvloerse bouwlaag blijft ongewijzigd en is ingericht als een open ruimte die dienstig is als gemeenschappelijke garage/fietsenberging/berging. Er bevindt zich op het gelijkvloers een aparte inkomhal die de toegang verleent tot de bovenliggende entiteiten. Op de 1^{ste}, 2^{de} en 3^{de} verdieping bevindt zich telkens een woonentiteit. Het gaat hierbij telkens om een 2-slaapkamer appartement met een respectievelijke netto vloeroppervlakte van 81,00m², 78,00m² en 68,00m². De gemiddelde netto vloeroppervlakte bedraagt 75,66m².

Aanpassingen scheidingsmuren

Binnen voorliggende aanvraag moeten de rechter scheidingsmuur aangepast worden. De scheidingsmuur zal over een diepte van 12,00m aangepast worden waarbij de scheidingsmuur over deze diepte wordt aangepast naar een kroonlijsthoogte van 12,39m, gemeten ten opzichte van het trottoirpeil. Dit betreft een ophoging van maximaal 3,20m.

Isoleren voor-, achter- en zijgevel

In deze aanvraag wordt de voorgevel geïsoleerd met 12 cm isolatie. Daarna wordt deze ter hoogte van het gelijkvloers afgewerkt met tegels in een witte kleur (2 cm) en ter hoogte van de verdieping met crepi in een witte kleur (2 cm). Het buitenschrijnwerk wordt eveneens vervangen. Het nieuwe schrijnwerk wordt voorzien in aluminium in een bronze kleur. De totale uitsprong ten opzichte van de rooilijn / het bestaande gevelvlak bedraagt 14 cm. Het voetpad is 2,08 m breed in de bestaande toestand.

Ook de achtergevel wordt voorzien van isolatie. Daarna wordt deze afgewerkt met crepi in een witte kleur. In de achtergevel worden enkele gevelopeningen gewijzigd ten behoeve van het voorzien van grotere gevelopeningen (zie ook hierboven). Het nieuwe schrijnwerk wordt voorzien in aluminium in een bronze kleur.

Aanpassing dakterras +1

Het bestaande dakterras ter hoogte van verdieping +1 (ingericht op het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw) wordt aangepast waarbij het terras in den nieuwe toestand overal een minimale afstand van 1,90m aanhoudt ten opzichte van de achterste perceelsgrens. Het bestaande terras wordt hierbij ingeperkt in oppervlakte. De totale oppervlakte in de nieuwe toestand bedraagt 7,50m² waarbij dit terras een oppervlakte heeft van 5,35m² met een minimale breedte van 1,20m. De overige dakoppervlakte wordt ingericht als groendak.

Het rioelstelsel wordt ook aangepast, zo wordt er een gescheiden riolering voorzien tot aan de rooilijn. Er wordt een hemelwaterput van 10.000 liter voorzien. De bestaande septische put blijft behouden. Indien mogelijk wordt een nieuwe septische put voorzien.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 22/02/2024 werd een weigering afgeleverd voor verbouwen en uitbreiden van een bestaande meergezinswoning (OMV_2023131358).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/ Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 24 mei 2024 onder ref. AB/2024/381. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

De Vlaamse Waterweg nv –afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag voor het verbouwen en uitbreiden van een meergezinswoning in de Ferdinand Lousbergskaai 7 - 8 (kadaster: Afd: 4 Sec: D 3652C8) te 9000 Gent een voorwaardelijk gunstig advies verleent.

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

Gezien de nabijheid van waterweg Visserij, jachthaven Portus Ganda, de concessies woonboten en de Slachthuisbrug worden stofdoeken tot de bovenste bouwlaag of gelijkwaardig alternatief goedgekeurd door de Vlaamse Waterweg nv opgelegd.

B) Watertoetsadvies

(...)

Noot van de omgevingsambtenaar: zie verder onder paragraaf 5

3/ Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 15 april 2024. Op 30 mei 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

2/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 8 mei 2024 onder ref. 070963-003/MLE/2024. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket. *Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.*

Bijzondere aandachtspunten:

** Vermits de plannen geen duidelijkheid geven over de vloersamenstelling, wordt er benadrukt dat de vloeren tussen de verschillende compartimenten REI 60 moeten hebben.*

** De stalen liggers in het nieuwe dak moeten voldoende beschermd worden zodat ze een R30 halen.*

** De brandwerende deur tussen de parking en de inkom moet zelfsluitend zijn.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, 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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL SINT-MACHARIUS, goedgekeurd op 31 juli 1991, en is bestemd als klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern, zone A voor woningen en zone voor wegen.

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 bijzonder plan van aanleg:**

1/ Bouwhoogte

Conform de voorschriften van het BPA bedraagt de referentiebouwhoogte 4 bouwlagen. De referentiehoogte geeft het gewenste gabarit, uitgedrukt in aantal nieuwbouwlagen, waar maximaal één bouwlaag (in min of meer) van afgeweken mag (moet) worden voor zover de harmonieregel dit toelaat (vereist). Als hoogte van een nieuwbouwlaag wordt 3m aangenomen. De hoogte van de gevels wordt gemeten in het midden van de gebouwen, van het trottoir tot en met de muurkap of kroonlijst.

Toetsing: niet conform

Voorliggende aanvraag voorziet een kroonlijsthoogte van 12,39m gemeten t.o.v. het trottoirpeil. De voorschriften van het BPA voorzien in een referentiebouwhoogte van 12,00m.

2/ Bouwdiepte

Conform de voorschriften van het BPA bedraagt de referentiediepte 10,18m, zijnde de diepte van het ondiepste aangrenzend hoofdgebouw (hier de rechter aanpalende). Is de referentiediepte begrepen tussen 10m en 12m, dan moet bij het bouwen en herbouwen de diepte van het hoofdgebouw gekozen worden tussen 10 en 12m.

Toetsing: niet conform

Voorliggende aanvraag voorziet voor de bijkomende 3^{de} verdieping een bouwdiepte van 12,93m ter hoogte van de linker perceelsgrens en 12,00m ter hoogte van de rechter perceelsgrens, beide gemeten vanaf de rooilijn. De bouwdiepte op de eerste en tweede verdieping blijft ongewijzigd ten aanzien van de bestaande vergunde toestand.

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

dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De afwijkingen binnen huidige aanvraag hebben betrekking op de afmetingen, meer bepaald de kroonlijsthoogte en de bouwdiepte. Deze afwijkingen op het BPA inzake de kroonlijsthoogte en bouwdiepte zijn aanvaardbaar. Er wordt geoordeeld dat het vooropgestelde bouwvolume zich op een aanvaardbare wijze inpast in de omgeving.

De voorziene kroonlijsthoogte sluit nagenoeg aan op de nokhoogte van het rechter aanpalende pand. Het rechter aanpalende pand kent een bouwtypologie van 3 bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. Het linker aanpalende pand kent een bouwtypologie van 5 bouwlagen (met een kroonlijsthoogte van 15,17m). Het voorziene bouwvolume zorgt voor een architecturale overgang tussen beide panden en past zich op een aanvaardbare wijze in binnen deze context. Ook inzake de bouwdiepte wordt een overgang voorzien tussen enerzijds de bouwdiepte van het rechter aanpalende pand (10,18m) en de bouwdiepte van het linker aanpalende pand (13,73m) waardoor ook inzake de bouwdiepte wordt gezocht naar inpasbaarheid binnen de bestaande context. Het nieuw op te richten aangebouwde volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwhoogte. Er kan geoordeeld worden dat de algemene strekking van het BPA geëerbiedigd blijft. De afwijking is in overeenstemming met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied. De afwijkingsaanvraag 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 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 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

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 Visserij (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 volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

- De horizontale verharde dakoppervlakte bedraagt 89,03 m², daarnaast is er nog 21,95 m² (12,74 m² + 9,21 m²) groendak waarvan de helft meegerekend wordt bij de afwaterende oppervlakte;
- De bijkomende verharding bedraagt 2,72 m² terras;
- Het hemelwater zal worden opgevangen in een hemelwaterput met een volume van 10.000 liter en hergebruik (aansluiting op toiletten, onderhoud gebouw en wasmachine – nog aan te tonen nuttig hergebruik: 8.640 liter/maand), met overloop naar de openbare riolering;
- Er wordt geen infiltratievoorziening geplaatst aangezien het kadastrale perceel < 120 m²;
- Er worden geen nieuwe ondergrondse constructies voorzien.

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. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

3.2 gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

De aanvraag voorziet in de herbouw van een horizontale dakoppervlakte met 95,05 m². Hierop is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater van toepassing. Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput aanwezig is van 10.000 liter (wat in overeenstemming staat met de aangesloten dakoppervlakte en het voorziene hergebruik, wel nog aan te tonen) en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien (aftappunten worden op het plan aangeduid). De overloop van deze hemelwaterput is aangesloten op de openbare riolering. Er dient geen infiltratievoorziening geplaatst te worden aangezien het perceel < 120 m² is, cf. de GSVH 2023.

Bijgevolg wordt verwacht dat het afstromingsregime en het infiltratieregime van het hemelwater onder invloed van het project niet significant zullen wijzigen.

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

Binnen het projectgebied komt geen biologisch waardevolle watergebonden natuur voor. Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Visserij 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 onder hoger vermelde voorwaarden verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

5) 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 23 april 2024 tot en met 22 mei 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA BINNENSTAD - DEEL SINT-MACHARIUS zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

- De afwijking inzake de bouwhoogte kan worden toegestaan (zie ook hoger, hoofdstuk 4).
- De afwijking inzake de bouwdiepte kan worden toegestaan (zie ook hoger, hoofdstuk 4).

De aanvraag omvat aanpassingswerken aan de bestaande gebouwen, met impact op de dragende structuren en het gevelbeeld. Aangezien het bestaande pand geen aantoonbare erfgoedwaarde heeft, is er vanuit erfgoedopspunt geen bezwaar tegen de voorgestelde werken.

VOLUME

Bouwhoogte

De voorziene bouwhoogte wordt gunstig geadviseerd. Op 19/09/2019 werd door het college van burgemeester en schepenen het beleidskader 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' goedgekeurd. De nota bevat concrete handvaten over hoe de stad Gent omgaat met het begrip 'ruimtelijk rendement' binnen zijn toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. Als hier op een goede manier met omgegaan wordt, biedt dit immers opportuniteiten voor de implementatie van de principes uit Ruimte voor Gent (de nieuwe ruimtelijke structuurvisie op de stad). In de Gentse Binnenstad wordt gestreefd naar een betere benutting van de bestaande (bebouwde) ruimte door hoger bouwen toe te staan. Hoger bouwen betekent immers ruimtewinst: door het opeenstapelen van lagen nemen we immers minder oppervlak in beslag. Uitgaande van deze visie en met oog op het realiseren van kwalitatieve, ruime en gezinsvriendelijke eengezinswoningen, wordt in het gewone weefsel van de Gentse Binnenstad (waarin het pand waarop de aanvraag betrekking heeft gelegen is) uitgegaan van een basisschaal van 3 volwaardige bouwlagen, met een maximum van 4 bouwlagen en een dakvorm (afhankelijk van de context). Na de werken heeft het pand een gabarit van 4 bouwlagen. Deze bouwhoogte is binnen voorliggende context aanvaardbaar. Het rechter aanpalende pand kent een bouwtypologie van 3 bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. Het linker aanpalende pand kent een bouwtypologie van 5 bouwlagen (met een kroonlijsthoogte van 15,17m). Het voorziene bouwvolume zorgt voor een architecturale overgang tussen beide panden en past zich op een aanvaardbare wijze in binnen deze context.

Bouwdiepte

De aanvraag voorziet ter hoogte van de eerste en tweede verdieping geen aanpassing op de bestaande bouwdiepte. De bijkomende bouwlaag (derde verdieping) voorziet ter hoogte van de linker perceelsgrens een bouwdiepte van 12,93m en ter hoogte van de rechter perceelsgrens een bouwdiepte van 12m waarbij er centraal in de achtergevel een knik wordt voorzien. Deze bouwdiepte is binnen voorliggende context aanvaardbaar. De voorziene bouwdiepte sluit aan op beide aanpalenden en past zich op een aanvaardbare wijze in binnen deze context.

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.

PROGRAMMA

Het verhogen van het aantal woonentiteiten in een rechtmatig tot stand gekomen of vergunde meergezinswoning, komt enkel in aanmerking voor vergunning wanneer dit een substantiële verhoging van de gemiddelde netto vloeroppervlakte van het pand veroorzaakt. Voorliggende aanvraag voorziet in het toevoegen van een woonentiteit aan de hand van een bijkomende bouwlaag. Hierbij wordt de leefkwaliteit in de bestaande woonentiteiten verhoogd door interne aanpassingen. Het project voorziet in voldoende kwalitatieve woonentiteiten waarbij een gemiddelde netto vloeroppervlakte van minimaal 75m² wordt nagestreefd. De voorziene ruimtes zijn voldoende groot en worden van genoeg daglicht voorzien. Elke woonentiteit beschikt over een voldoende kwalitatieve buitenruimte.

- Private buitenruimte

De verschillende woonentiteiten worden van een private buitenruimte voorzien.

Hoewel het bestaande dakterras ter hoogte van verdieping +1 (woonentiteit 1) (ingericht op het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw) wordt ingeperkt in oppervlakte, wordt deze ingreep evenwel gunstig beoordeeld. Door het inperken van de oppervlakte van het dakterras wordt het

dakterras in overeenstemming gebracht met het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten. Dit is een gunstige ingreep gezien de privacy van de aanpalenden hierdoor voldoende gegarandeerd wordt.

Door de voorziene ingreep aan de achtergevel ter hoogte van verdieping +2, waarbij het nieuwe buitenschrijnwerk teruggetrokken wordt voorzien, ontstaat een meer kwalitatieve en bruikbare buitenruimte (woontiteit 2). Dit biedt een meerwaarde voor de betreffende woontiteit en betreft bijgevolg een gunstige ingreep.

Ook de buitenruimte die gecreëerd wordt aan de voorgevel ter hoogte van verdieping +3 (woontiteit 3) wordt als voldoende kwalitatief beoordeeld.

ISOLEREN VOOR- EN ACHTERGEVEL

Het plaatsen van uitspringende gevelisolatie ten opzichte van de rooilijn met een dikte van 14 cm (isolatie inclusief afwerking, waarvan de isolatie zelf een dikte van minstens 12 cm heeft) wordt gunstig beoordeeld.

Aangezien de constructieve erker nu reeds 60 cm tov het gevelvlak uitspringt mag deze in principe niet verder uitgewerkt worden. Deze heeft in dit geval echter geen invloed op het functioneren van het openbaar domein en draagt bij aan de energetische efficiëntie van het gebouw. Daarom kan ook akkoord gegaan worden met het isoleren van deze erker. De isolatie op de onderzijde van de uitsprong moet wel beperkt blijven tot 14cm, en mag in geen geval mag deze lager komen dan 2,2 m boven het maaiveld. Hieraan is conform de plannen voldaan.

Het isoleren van de gevels is ruimtelijk aanvaardbaar. Het isoleren van de gevels zal een positief effect hebben op zowel het wooncomfort als de energie-efficiëntie van de meergezinswoning. De gevels worden op een kwalitatieve manier afgewerkt. Het materiaalgebruik past zich op een aanvaardbare wijze in binnen het bestaande straatbeeld. Na het plaatsen van de isolatie en de afwerking blijft het voetpad voldoende breed.

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_2024038917 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 het verbouwen en uitbreiden van een meergezinswoning aan Listed by A estate bv (O.N.:0598798717) gelegen te Ferdinand Lousbergskaaï 7 en 8, 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 8 mei 2024 met kenmerk 070963-003/MLE/2024).

- Advies De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West

De voorwaarden opgenomen in het advies van De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West (advies van 24 mei 2024, met kenmerk AB/2024/381) moeten strikt nageleefd worden.

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 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 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.
- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te 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 60 cm. 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 septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

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

Openbaar domein:

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit.

Opbouw:

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

De garagepoort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

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

Gevelisolatie bij bestaande uitsprong:

De isolatie op de onderzijde van de uitsprong is te beperken tot 14cm, in geen geval mag deze lager komen dan 2,2 m boven het maaiveld.

De uitsprong moet 60 cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

Constructieve elementen (ramen en deuren) mogen niet voorbij de huidige rooilijn geplaatst worden, dit geldt enkel voor de isolatie met afwerking. Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bijvoorbeeld bij werken aan het voetpad, moet de gevelisolatie voorzien worden van een slagvast materiaal dat minstens 10 centimeter doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 centimeter boven het maaiveld. Hiervoor moet het trottoir plaatselijk aangepast worden. Het is niet toegestaan om de afwerking te laten steunen op het trottoir, zwevende of overhangede isolatie is pas toegestaan vanop een hoogte van 25 centimeter boven het trottoirpeil. De plaatselijke aanpassing van het voetpad mag gebeuren door de bouwheer zelf maar dient – voor uitbraak en na herstel - gemeld te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: 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 Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 .00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

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 trottoir, gebeurt dit toch zal de aanvrager de gevolgen moeten dragen bij later herstel of vernieuwing van het trottoir.

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 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 gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden

geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_06620 - OMV_2024038917 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Ferdinand Lousbergskaai, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024038917

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_LBK 7-8 GENT_T_N_1.1.pdf	Odn0jsmTpa7uVg9r4vzS6w==
BA_LBK 7-8 GENT_T_B_1.1.pdf	w5qwicUDsleKL9Vlxe8lwg==
BA_LBK 7-8 GENT_S_N_1.1.pdf	8rSDPREGdgV+DapeZt3Fww==
BA_LBK 7-8 GENT_S_B_1.1.pdf	prKZV5PCCCLV8gr93ZMVw==
BA_LBK 7-8 GENT_P_N_5.5.pdf	aYeKleTbOZTcSGFJ7Aa6mg==
BA_LBK 7-8 GENT_P_N_4.5.pdf	CfA5PBG4uQc5JjsAckJGIQ==
BA_LBK 7-8 GENT_P_N_3.5.pdf	L+gT9xOZKLIbH4373NmbHw==
BA_LBK 7-8 GENT_P_N_2.5.pdf	8HhIIMCfsdo1BF2xCTNI8A==
BA_LBK 7-8 GENT_P_N_1.5.pdf	OpmOZKP4DgZ+H4NLKMT3Aw==
BA_LBK 7-8 GENT_P_B_5.5.pdf	86HDHKP30mZY9PzGxAguQQ==
BA_LBK 7-8 GENT_P_B_4.5.pdf	XT8V+tWat//aDoXoQnjJRw==
BA_LBK 7-8 GENT_P_B_3.5.pdf	mzxd/PJtFKNRCxpEloX0nQ==
BA_LBK 7-8 GENT_P_B_2.5.pdf	ifKFKqrp1o3gJbAPTcEVg==
BA_LBK 7-8 GENT_P_B_1.5.pdf	TYtGBXUH8EpETSH3OxReBA==
BA_LBK 7-8 GENT_L_N_1.1.pdf	TglSrt6rneGhH6UQrAzsTA==
BA_LBK 7-8 GENT_L_B_1.1.pdf	I67U2IMDBeczI32N3QFt6Q==
BA_LBK 7-8 GENT_I_N_1.1.pdf	RS9iUi6ALzkBkadTcyYqXQ==
BA_LBK 7-8 GENT_I_B_1.1.pdf	WZmQiBeq/OUg70fJvJrOVQ==
BA_LBK 7-8 GENT_G_N_2.2.pdf	I38jPs7JU22CpYb1mxvGNQ==
BA_LBK 7-8 GENT_G_N_1.2.pdf	tz/5D/amQezXw0+VT1w9pw==
BA_LBK 7-8 GENT_G_B_2.2.pdf	Qluz+svKv8bum9YjLg3xRA==
BA_LBK 7-8 GENT_G_B_1.2.pdf	M6BcVHSITJ/yldZNXxSnkw==