



---

**2024\_CBS\_06633 OMV\_2024039266 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het herstellen van de voorgevel - zonder openbaar onderzoek - Serpentstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke 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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Matthias Dullaert - Luiza Queroga Caldas met als contactadres Serpentstraat 3, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV\_2024039266) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 21 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het herstellen van de voorgevel
- Adres: Serpentstraat 3, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nr. 1626\_

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 april 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.  
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 juni 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

De te renoveren woning is gelegen in de Serpentstraat in de Binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing bestaande uit 2,5 tot 3,5 bouwlagen gevat onder een hellend dak. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning bestaande uit 3 bouwlagen gevat onder een hellend dak.

Het project ligt binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht 'Serpentstraat'.

Het pand met adres Serpentstraat nr. 3, 9000 Gent is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht 'Serpentstraat', beschermd bij besluit van 14-10-1980 omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde.

Het gebouw op het bouwperceel is opgenomen als 'Burgerhuis met trapgevel' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictID: 136426) en wordt er als volgt beschreven:

*'Burgerhuis met gerestaureerde trapgevel (6 treden en topstuk) van vier traveeën en drie bouwlagen. Verankerde baksteenbouw verwerkt met zandsteen, voornamelijk op de begane grond vervangen door Franse zandsteen tijdens restauratie. Gemarkeerde horizontale geleidingen: waterlijsten als belijningen van de vensterregisters. Gekoppelde kruiskozijnen met hoekblokken, behouden ijzeren duimen in de stijlen, wijzend op vroegere luiken.'*

#### **Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen**

De aanvraag betreft de herstelling van de voorgevel van de woning naar het historisch model, hierin worden volgende zaken uitgevoerd:

- Herstel van de beschadigde bakstenen en zandstenen tot hun oorspronkelijke staat;
- Het verwijderen van de grijze bepleistering/cementering bovenaan de trapgevel;
- Het opnieuw verbinden van de gevelankers met het metselwerk van de gevel, zodat ze hun structurele functionaliteit terugkrijgen;
- Het vervangen van het bestaand buitenschrijnwerk door nieuw buitenschrijnwerk, dit binnen de bestaande gevelopeningen.

### **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 02/11/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en restaureren van de voorgevel en het uitvoeren van binnenaanpassingswerken (Litt. S-45-65).

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgend extern advies is gegeven en integraal raadpleegbaar op het omgevingsloket:

- **Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Agentschap Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 17 mei 2024 onder ref. 4.002/44021/946.4:

Samenvatting:

Voor de gevraagde handelingen adviseren we **deels gunstig onder voorwaarden en deels ongunstig**.

(...)

Volgende handelingen krijgen een gunstig advies onder voorwaarden:

- (1) Het herstellen van beschadigde bak- en zandsteen;
- (2) Het verwijderen van cementbepleistering bovenaan de trapgevel;
- (3) Het opnieuw verbinden van de gevelankers met de achterliggende structuur.

Deze handelingen doen geen afbeuk aan de bescherming en stemmen overeen met de direct werkende normen uit de regelgeving Onroerend erfgoed, als ze voldoen aan de in opgesomde voorwaarden (zie integraal advies).

(...)

Volgende werken krijgen een **ongunstig advies** omdat het dossier onvoldoende informatie bevat om een weloverwogen advies te geven:

- (4) Het verwijderen van de ramen en het plaatsen van nieuw buitenschrijnwerk.

De vergunningverlener dient deze handelingen uit te sluiten van de vergunning.

Het dossier wordt voor dit punt ongunstig geadviseerd omdat het onvoldoende informatie bevat om de aangevraagde handelingen te kunnen toetsen aan de bepalingen uit het Onroerenderfgoeddecreet, het Onroerenderfgoedbesluit en/of het beschermingsbesluit.

(...)

#### **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

##### **4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

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

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

##### **4.2. Vergunde verkavelingen**

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

#### **4.3. Verordeningen**

##### ***Algemeen Bouwreglement***

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

#### ***5.1. Ligging project***

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

#### ***5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem***

##### ***Droogte***

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

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Bijgevolg kan door het uitvoeren van de aangevraagde werken of handelingen geen schadelijk effect voor de waterhuishouding ontstaan.

#### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **Overstromingen**

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

#### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

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

De aanvraag valt 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. BEKENDMAKING**

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

## **8. OMGEVINGSTOETS**

### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

Het pand heeft een historische en architecturale erfgoedwaarde die tot uiting komt in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevels: met hun indeling, geleding, ritmering, materialisatie en buitenschrijnwerk.
- Het uitzicht van de daken: met hun volumes, typologie en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosteringen volgens een systeem van moer- en kinderbalken, houten dakconstructie, keldergewelven en authentieke trappartijen.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de periode en functie waarvoor een pand tot stand is gekomen.
- De ruimtelijkheid: vloeit voort uit de indeling en dragende structuur.
- Authentieke interieurelementen: schouwen, sierplafonds, binnenschrijnwerk e.d.m.

Al deze elementen hebben waarde en bepalen het karakter van het pand, ze moeten zoveel mogelijk behouden blijven en in een ontwerp geïntegreerd worden.

Het herstel van het beschadigde bak- en zandsteen, het verwijderen van cementbepoetsing bovenaan de trapgevel en het opnieuw verbinden van de gevelankers met de achterliggende structuur zijn aanvaardbare ingrepen, mits voldaan wordt aan de **bijzondere voorwaarden** omtrent de uitvoering. Indien voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden wordt geoordeeld

dat deze werken geen afbreuk doen aan de intrinsieke erfgoedwaarde van het als stadsgezicht beschermde pand.

Om een beoordeling ten gronde te kunnen maken over het nieuwe schrijnwerk in de vensters ontbreekt volgende informatie:

- Een opmetingstekening per type raam met een doorsnede, voor- en zijaanzicht met afmetingen van het bestaande schrijnwerk.
- Uitvoeringstekeningen per type raam, ook met een doorsnede, voor- en zijaanzicht met afmetingen van het nieuwe schrijnwerk.

De informatie die wel is ingediend bevat uitvoeringsdetails van 1 type raamgeheel. Deze uitvoeringstekening is niet aanvaardbaar binnen een beschermde context van een stadsgezicht om volgende redenen:

- Er wordt niet gewerkt naar origineel model waarbij de profilering en indeling hernomen worden van het originele schrijnwerk. Indien er onvoldoende informatie beschikbaar is over het originele schrijnwerk moet gewerkt worden volgens een gelijkaardig type schrijnwerk uit dezelfde periode.
- De glassamenstelling moet een verdunde dubbele beglazing betreffen met een getrokken glasblad aan de buitenzijde. De maximaal toegestane dikte van het totale glaspakket is 18 mm. De wemeling van het buitenste glasblad moet overeenstemmen met een wemeling die gebruikelijk is voor de oprichtingsperiode van het pand (minstens 17<sup>de</sup>-eeuw). Glaslatten worden niet aanvaard, het glas moet vastgezet worden d.m.v. mastiek of een beglazingskit met gelijkaardig uitzicht.
- Er is geen informatie beschikbaar over de afwerking van het houten schrijnwerk.

Er is ook geen informatie beschikbaar over de luiken, de voordeur, het kelderraam/luik en het bijzondere raam/luik in de trapegevel.

Om een beoordeling ten gronde te kunnen maken over het nieuwe schrijnwerk in de vensters ontbreekt informatie. Bijgevolg wordt vanuit erfgoedogpunt geen toelating verleend voor deze werken.

De ligging in een beschermd stadsgezicht vereist een toetsing aan direct werkende normen vanuit het Erfgoeddecreet. Aangezien het dossier voor wat betreft de ramen en het buitenschrijnwerk echter onvoldoende informatie bevat, kan die toetsing niet gebeuren en worden die werken uit de vergunning gesloten. Puur stedenbouwkundig is het vernieuwen van schrijnwerk een onderhoudswerk zodat de noodzakelijke toelating hiervoor in kader van een meldingsprocedure kan bekomen worden, een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag enkel hiervoor is dus niet nodig.

**Het vernieuwen van het schrijnwerk wordt omwille van bovenstaande redenen uitgesloten uit de omgevingsvergunning.**

## **CONCLUSIE**

**Voorwaardelijk gunstig, voor het herstel van beschadigde bak- en zandsteen; het verwijderen van cementbepoetsing bovenaan de trapegevel en het opnieuw verbinden van de gevelankers met de achterliggende structuur.** Mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

**Ongunstig, voor het vernieuwen van het buitenschrijnwerk.** Het dossier wordt voor dit punt ongunstig geadviseerd omdat het onvoldoende informatie bevat om de aangevraagde handelingen te kunnen toetsen aan de bepalingen uit het Onroerenderfgoeddecreet, het Onroerenderfgoedbesluit en/of het beschermingsbesluit.

## **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\_2024039266\_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het herstellen van de voorgevel aan Matthias Dullaert - Luiza Queroga Caldas gelegen te Serpentstraat 3, 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:**

**Volgende handelingen worden uitgesloten uit deze vergunning:**

**Het verwijderen van de ramen en het plaatsen van nieuw buitenschrijnwerk.**

Voor het vernieuwen van het buitenschrijnwerk moet de aanvrager nog een aparte toelating aanvragen bij de Stad Gent. Hiervoor kan een melding ingediend worden voor werken aan een niet als monument beschermde constructie binnen een beschermd stadsgezicht:

<https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/bouwvoorschriften/regelgeving-onroerend-erfgoed/melding-van-werkzaamheden-binnen-een-beschermd-stads-dorpsgezicht>

Volgende zaken moeten in de melding worden opgenomen:

- Een beschrijving van de huidige staat van het erfgoed. Geef geen beschrijving van het volledige erfgoed, maar enkel van het gedeelte waarop de geplande werken betrekking hebben. Voeg foto's toe en duid op een (zelfgemaakt) plan aan waar deze zijn genomen.
- Een beschrijving van de geplande werken. Geef aan waar deze werken precies zullen plaatsvinden, voor middel van foto's, (zelfgemaakt) situeringsplan en/of schets met aanduiding van de ingreep. Geef een volledige, uitgebreide en nauwkeurige beschrijving van de werken, waarbij je voldoende concreet ingaat op de uitvoeringswijze (materialen, kleur, uitvoeringstechniek). Voeg opmetingstekeningen toe (doorsnede, voor- en zijaanzicht) met afmetingen van het bestaande schrijnwerk én uitvoeringstekeningen (doorsnede, voor- en zijaanzicht) met afmetingen van het nieuwe schrijnwerk.
- Een motivering van de geplande werken. Leg uitgebreid en grondig uit waarom de geplande werkzaamheden moeten plaatsvinden.

#### Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

##### **Advies Agentschap Onroerend Erfgoed**

De voorwaarden opgenomen in het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed (advies van 17/05/2024, met kenmerk 4.002/44021/946.4) moeten strikt nageleefd worden:

- Behoud van de aanwezige historische materialen (zowel het metselwerk, natuursteen, voegwerk,...) en afwerkingselementen moet het uitgangspunt vormen. Vervanging kan enkel wanneer elementen hun functie niet meer kunnen vervullen. De nieuwe elementen moeten historisch correcte materialen hebben en aangebracht worden volgens de historisch correcte technieken.
- Voor de start van de werken moet het metselwerk duidelijk in kaart gebracht worden. Inboetwerk/plaatselijk herstel van metselwerk gebeurt op iedere plek in het bestaande metselverband waarbij alle bouwsporen bewaard blijven.
- Daar waar metselwerkherstel nodig is, moet gebruik gemaakt worden van recuperatiestenen die qua vorm, hardheid, afmetingen, kleur en textuur identiek zijn aan de originele stenen.
- Voegwerk gebeurt met een zuivere kalkmortel zonder toevoeging van cement (zowel voor de voeg- als legmortel). Het voegwerk is qua kleur, samenstelling en voegwijze identiek aan het originele voegwerk.
- Stootvoegen mag de uitvoerder niet uitslijpen met een slijpschijf. Dergelijk slecht voegwerk wordt manueel verwijderd (met de hand of een fijne beitel) zodat het metselwerk niet beschadigd wordt. Bij uithakken van bestaand slecht voegwerk mogen stootvoegen niet worden verbreed. Slechte lintvoegen kunnen ofwel handmatig ofwel met een smalle steenfrees of slijpschijf verwijderd worden. Dit moet met grote omzichtigheid gebeuren zodat er nergens metselwerk, natuurstenen omlijstingen, negblokken, monelen enz. beschadigd worden. Voor de diepte van de te verwijderen voeg geldt een factor 1,5 van de dikte van de lintvoeg.
- Maximaal behoud van originele natuursteenelementen dient voorop te staan. Plaatselijk natuursteenherstel gebeurt bij voorkeur met invulstukken/bouchons uit dezelfde natuursteen die met een nulvoeg verlijmd worden. Waar natuursteenvervanging van grotere elementen zich toch opdringt dient dit te gebeuren met stukken in identieke steen en met dezelfde profilering en bekapping als origineel.
- Het gebruik van beton ter vervanging van natuursteen is niet toegelaten.
- De ijzeren duimen in de stijlen en alle gevelankers zijn overal te vrijwaren. Alle metalen onderdelen in de voorgevel moeten afgewerkt worden met een corrosiewerend en dekkend verfsysteem.



- Het glas-in-lood in de bovenlichten als in het houten schrijnwerk op het gelijkvloers is integraal te vrijwaren.
- Bij het plaatsen van een stelling mag het historisch metselwerk geen beschadigingen oplopen. Daarom mogen geen stellinggaten in steen aangebracht worden, dit kan enkel in het voegwerk.

### Openbaar domein

#### *Opbouw*

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

### **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](mailto: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](http://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.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

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

## **Bekendmaking**

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

### **Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

#### **Artikel 99.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Artikel 100.**

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

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

#### **Artikel 101.**

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

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

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

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

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

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

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

- a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de 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\_06633 - OMV\_2024039266 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het herstellen van de voorgevel - zonder openbaar onderzoek - Serpentstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024039266**

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.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_QUEROGA_T_N_02_terreinprofile.pdf	/2ocWJmaLRhgnktzOyyhJg==
BA_QUEROGA_T_B_02_terreinprofile.pdf	CS+CqI038NK4IYrpXO0eTg==
BA_QUEROGA_S_N_04_coupe B.pdf	+iWNsAuR6k4Ac+UWJ94m gg==
BA_QUEROGA_S_N_03_coupe A.pdf	e/5Hd8vp0UOYX48eBcMd/A==
BA_QUEROGA_S_B_04_coupe B.pdf	f0/tNeO4m91YnwLJIXnr1Q==
BA_QUEROGA_S_B_03_coupe A.pdf	Xl4hqLDik5aUWHFuvrvPoA==
BA_QUEROGA_L_N_06_legende.pdf	L5+9NfFabUkDqEFEmV7mKg==
BA_QUEROGA_L_B_06_legende.pdf	Kk7N6fhQHM2Vxvf3jYiTlw==
BA_QUEROGA_I_N_01_Inplantingsplan.pdf	dVlzoY8fEr/pVjsN27AyDA==
BA_QUEROGA_I_B_01_Inplantingsplan.pdf	rNOgAza2xo0ZmZGFw2E7Sw==
BA_QUEROGA_G_N_05_voorgevel.pdf	3MhX/SCp6+qVO5uaPXnrTA==
BA_QUEROGA_G_B_05_voorgevel.pdf	s82s6rryRIKEYcRnBDrmFQ==