



2024_CBS_09153 OMV_2024106437 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelspand met woonfunctie - zonder openbaar onderzoek - Koningin Maria Hendrikaplein, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 26 september 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Franden BV met als contactadres Nederkouter 122 bus 301, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024106437) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 30 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een handelspand met woonfunctie
- Adres: Koningin Maria Hendrikaplein 39 en 40, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 770S3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 augustus 2024.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

OMGEVING

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich op de hoek tussen het Koningin Maria Hendrikaplein en Koning Albertlaan in de Stationsbuurt-Noord. Het pand uit de aanvraag maakt deel uit van de straatwand die het plein begrenst, gelegen voor het Gent-Sint-Pieters station. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing met een gelijkvloerse economische functie, opgebouwd uit 3 en meer bouwlagen met een plat of hellend dak.

ERFGOEDWAARDE

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

Het pand is als 'Hoekhuis' opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. 216381) en wordt hierin als volgt omschreven: *Onderkelderd hoekcomplex, oorspronkelijk bestaande uit twee woonhuizen in eenheidsbebouwing, heden appartementsgebouwen met winkels op de benedenverdieping, gebouwd volgens een bouwaanvraag van 1924 in opdracht van advocaat Jean Van Impe. De woonhuizen vormen een geheel van zes traveeën en vier bouwlagen onder een plat dak.*

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

PROGRAMMA

De aanvraag betreft een grondige verbouwing van het pand. Tot voor kort werd het gelijkvloers uitgebaat als reca, de bovenste verdiepingen werden gebruikt als woning. In de nota bij de omgevingsvergunning wordt vermeld dat de exacte toekomstige bestemming van de reca-functie nog niet is gekend. Volgens de nota zal deze toekomstige bestemming het voorwerp zijn van een bijkomende aanvraag.

In een omgevingsvergunning is het echter niet mogelijk om verschillende functies aan eenzelfde ruimte toe te kennen. Deze omgevingsvergunning wordt verder gebaseerd op het behoud van een bestaande recafunctie op het gelijkvloers en de eerste verdieping met woonfunctie op de bovenliggende verdiepingen.

MORFOLOGIE

Het perceel in kwestie is ca. 79m², heeft een totale diepte van 13m20 (gemeten vanaf de rooilijn kant Koningin Maria Hendrikaplein) bij een breedte van ca. 7m30. Het gebouw bestaat uit 4 bouwlagen met een plat dak. Het hoofdgebouw neemt op de gelijkvloerse verdieping het volledig perceel in beslag en heeft een kroonlijsthoogte van +12m47 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het hoofdgebouw blijft behouden, zonder wijzigingen. Achteraan het perceel is er op de verdiepingen een onbebouwde zone aanwezig van 2m65 diep en 3m05 breed. Deze wordt in de aanvraag op de eerste en tweede verdieping dichtgebouwd in functie van een bijkomende

trapkoker. Dit volume heeft een totale hoogte van +9m54 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur (Koningin Maria Hendrikaplein nr. 42) met ca. 6m30 over een lengte van ca. 1m15 en een ophoging van de rechter scheidingsmuur (Koning Albertlaan nr. 1-7) met ca. 6m30 over een lengte van ca. 1m88.

Op het platte dak van dit volume wordt een dakterras voorzien van 2m83 breed en 4m06 diep. De balustrade van dit dakterras is voorzien op ca. 1m32 van de achterste perceelsgrens en brengt geen verdere ophoging van de scheidingsmuren met zich mee.

INDELING

In de aanvraag wordt er op de gelijkvloerse verdieping een afzonderlijke inkom voorzien voor beide functies. Op de gelijkvloerse en eerste verdieping wordt er een reca-functie voorzien van ca. 103,5m² die zijn inkom heeft langsheen het Koningin Maria Hendrikaplein. De kelder wordt ingericht als technische ruimte en berging horende bij de reca-functie. Langsheen de Koning Albertlaan wordt er een afzonderlijke inkom voorzien voor de woning. De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een lift en traphal die toegang biedt tot de woonfunctie op de tweede en derde verdieping. De tweede verdieping is voorzien van een bureau, leefruimte, keuken en sanitair. De derde verdieping is voorzien van 2 slaapkamers, een badkamer en dakterras. De woonfunctie heeft een oppervlakte van 114m² NVO.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 11/08/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de winkelruimte met werkplaats en het uitvoeren van aanpassingswerken op de benedenverdieping. (KW K-30-69)
- Op 27/09/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het omvormen van een wasserij tot frituur. (2007/658)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 3 september 2024 onder ref. 072065-003/PJ/2024:

Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Aandachtspunt:

Bovenaan het trappenhuis dient er een rookluik te worden geplaatst, cfr punt 5.2 in dit verslag.

Belangrijke opmerking voor de exploitant:

Elke nieuwe publiek toegankelijke inrichting, waarvan de voor het publiek toegankelijke oppervlakte kleiner is dan 100 m² - ongeacht het aantal personen – moet aangemeld worden bij het stadsbestuur door middel van een meldingsformulier. Je vindt het formulier op <https://www.brandweerzonecentrum.be/brandveiligheid/regels-per-bestemming/publieke-inrichting>.

Geen tijdig advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn**. De adviesvraag is verstuurd op 7 augustus 2024. Op 6 september 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'RIJSENBERG' (Besluit tot goedkeuring door de Gemeenteraad op 25 januari 2016). De locatie is volgens dit RUP gelegen in multifunctionele zone en zone voor wegenis.

Het pand is bovendien aangeduid als onderdeel van 'waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles' volgens het RUP Rijsenberg.

Deze aanduiding beschermt zowel de individuele waardevolle panden alsook kwaliteitsvolle ensembles, die als totaliteit een stedenbouwkundige/architecturale meerwaarde inhouden voor de wijk.

Deze beschermende bepalingen behelzen onder meer de gevelopbouw, architectuur en bouwstijl, het kleurengebruik, de aard, kwaliteit en het materiaalgebruik van de kroonlijst en het schrijnwerk alsook eventueel aanwezige tuinornamenten en afsluitingen.

Nieuwe ingrepen moeten evenwel de beeldwaarde van het ensemble of het gebouw minstens in stand houden. Indien behoud niet vereist is, moet het nieuwe minstens de kwaliteit van de beeldwaarde in de straat ondersteunen en waar mogelijk verbeteren. Het nieuwe ontwerp houdt rekening met de architectuur van de omgeving zonder deze te imiteren noch hiermee te contrasteren.

Aanvragen tot ruimtelijke ingrepen in waardevolle ensembles en gebouwen worden beoordeeld op basis van de verenigbaarheid met de cultuurhistorische identiteit van het gebied, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het omgaan met de ruimtelijke draagkracht.

Ruimtelijke afwegingskaders zijn:

- *de relatie tussen oude en nieuwe architectuur*
- *de relatie met het bestaande weefsel (straat, straatdeel)*
- *de wijze waarop de ingreep wordt uitgevoerd (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend)*

de functie en historiek van het gebouw.

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 **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 3.6 Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA); *De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.*

Toetsing: vrijstelling: Er worden in huidige aanvraag aanpassingen voorzien aan het afvoerstelsel waardoor het voorzien van een septische put verplicht is. Gezien het perceel (nagenoeg) volledig bebouwd is en de plaatsing van een septische put ondergronds of in een kelderruimte met een toezichtsluik buiten bewoonde ruimtes onmogelijk is kan er een vrijstelling verleend worden m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.

De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht) voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden). Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. Hierbij dient er worden gekeken om geen geheel “onbereikbaar gesloten” stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

Artikel 3.8 Groendak; *Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte groter dan 6m² met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m².*

Toetsing: voorwaarde: Er wordt in de aanvraag een nieuw volume met plat dak voorzien dat niet wordt aangesloten op een hemelwaterput, waardoor er een verplichting is deze te voorzien met een groendak. Hierbij wordt er als **bijzondere voorwaarde** opgenomen dat de zone dat niet ingericht wordt als dakterras als ontoegankelijk groendak ingericht dient te worden met een buffervolume van min. 35l/m². (zie ook 9. OMGEVINGSTOETS)

Artikel 4.18 Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning; *Een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning moet een individuele functionele berging binnen de woning hebben van minimum 3m². Indien deze berging geen afzonderlijke bergruimte is, moet gemotiveerd worden aangetoond dat toch aan deze oppervlakenorm wordt voldaan.*

Toetsing: Voorwaarde: Er wordt enkel een berging voorzien op de gelijkvloerse verdieping in combinatie met de technische koker. Deze berging voldoet niet aan de minimale vormelijke eis noch wordt er aangetoond dat er ergens anders in de woning een berging wordt voorzien. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat de ruimte nu voorzien als ‘bureau’ dient ingericht te worden als functionele berging.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag betreft het behoud van een bestaande reca-functie waardoor een toetsing aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid niet van toepassing is.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- langs de straatkant gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- 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. Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de aanleg van een hemelwaterput verplicht is. Gezien het perceel (nagenoeg) volledig bebouwd is en de plaatsing van een hemelwaterput ondergronds of in een kelderruimte met een toezichtsluik onmogelijk is kan er een vrijstelling verleend worden m.b.t. het plaatsen van een hemelwaterput. De werken die nodig zijn om een hemelwaterput te voorzien staan constructief niet in verhouding met de aangevraagde werken. Een eventueel bestaande hemelwaterput moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe afvoerstelsel. De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht) voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden).

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

7. 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.

8. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werd **1 bezwaarschrift** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

De bezwaarschrijvers stellen dat er tijdens de inrichting van de werf geen hinder mag zijn en dus er nog steeds een vlotte toegang tot de naastgelegen gebouwen moet gegarandeerd worden. Er mag geen overlast gecreëerd worden voor de omwonenden, zowel niet tijdens de uitvoering als na het uitvoeren van de werken. De werken zullen daarbij zeer ingrijpend zijn en kunnen de stabiliteit van de aanpalende gebouwen in het gedrang brengen. Hierbij wordt aangestuurd om een meetstaat op te maken zodat er nadien geen discussies kunnen ontstaan over de verantwoordelijkheden. Er wordt aangedrongen om goede geluidsisolatie tussen de gebouwen aan te brengen zodat de uitbating van de reca-zaak geen negatieve akoestische gevolgen heeft voor de buurtbewoners. Verder zal het voorzien van 2 circulatiekernen zorgen voor contactgeluiden.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

Een Omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet) en omvat louter een ruimtelijke beoordeling. Het ophogen van de scheidingsmuur is vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar (zie eerder). Gezien het zakelijk karakter, wordt een Omgevingsvergunning steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten en doet het hierover geen uitspraak. Dit heeft 2 gevolgen:

- 1/ Binnen een Omgevingsvergunning kan geen uitspraak gedaan worden over de eigendomssituatie van muren op de perceelsgrens. Eventuele betwistingen over het

statuut van een scheidingsmuur (gemeen of niet) dienen via een uitspraak van een burgerlijke rechtbank uitgeklaard te worden.

2/ Indien een muur 'gemeen' blijkt, moeten eventuele aanpassing gebeuren met respect voor de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek.

Het de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken. Dit betreft echter geen stedenbouwkundige aangelegenheid.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De opname op de vastgestelde inventaris is gebaseerd op de architecturale en historische waarde van het pand. Na vergelijking met het originele bouwplan en op basis van plaatsbezoek kunnen we vaststellen dat het gevelbeeld (met uitzondering van de gelijkvloerse plint) en de indeling oorspronkelijk bewaard zijn gebleven. Ook het originele buitenschrijnwerk is nog grotendeels aanwezig. De aanduiding als 'waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles' wijst bijkomend op de architecturale en stedenbouwkundige waarde van het gebouw. Door de ligging op de hoek van het plein met de Koning Albertlaan (een belangrijke invalsweg naar het centrum) heeft het gebouw bovendien ook een grote locus- en belevingswaarde.

Het ontwerp voorziet in de verbouwing van het bestaande handelshuis met gelijkvloerse reca-functie. Volgens de plannen gebeurt dit met behoud van de oorspronkelijke draagstructuur, kenmerkende indeling, ruimtelijkheid en trappartij. Dit is positief en conform de visie dat de erfgoedwaarde van een pand niet enkel door het uitzicht wordt bepaald, maar ook de structuur, indeling, ruimtelijkheid en authentieke interieurelementen zoals sierplafonds, schouwen, trappen, binnenschrijnwerk, ... De typologie van een pand wordt immers bepaald door de samenhang tussen exterieur en interieur. De beschrijvende nota van de architect vermeldt echter een 'casco verbouwing van het interieur'. Door het opnemen van **bijzondere voorwaarden** wordt het behoud van een aantal essentiële onderdelen benadrukt.

Ter hoogte van het gelijkvloers en het bijgebouw worden vrij grondige aanpassingen voorgesteld. Dit is aanvaardbaar. De ruimte op het gelijkvloers werd in het verleden verbouwd en heeft geen erfgoedwaarde meer. De indeling van het bijgebouw is vermoedelijk wel nog oorspronkelijk, maar heeft veel minder erfgoedwaarde dan de ruimtes aan de straatzijde. Het is dan ook positief dat functies zoals bergruimte en liften worden ondergebracht in deze minder waardevolle bijgebouwen. Op die manier kunnen ze de kamers met grotere erfgoedwaarde ontlasten.

Het gelijkvloers en de ruimtes op de 1^e verdieping worden ingericht als reca-functie. Beide verdiepingen zijn in de bestaande toestand met elkaar verbonden via de trap. Om beiden ook visueel te verbinden wordt een opening gemaakt in de houten roostering in zaal 3 (NT). Aangezien deze beperkt is in omvang en (net) voldoende afstand houdt tot de omliggende wanden en schouw, kan deze ingreep aanvaard worden. Op de 1^e verdieping wordt sanitair voorzien. Dit leidt tot de sloop van een niet-waardevolle schouw en kan dus aanvaard worden. Wel heeft de ingreep een impact op de ruimtelijkheid van deze kamer. Opdat de ingreep

reversibel zou zijn wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat enkel gewerkt mag worden met makkelijk te verwijderen, lichte scheidingswanden.

De 2^e en 3^e verdieping wordt ingericht als duplexwoning. Maximaal behoud van de indeling en waardevolle interieurelementen wordt hierbij vooropgesteld en wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarden**. In de keuken moet de bestaande waardevolle schouw behouden blijven. De technieken voor het onderliggende sanitair kunnen naast de schouw verlopen. Het wegstoppen van de schouw achter een tijdelijke lichte wand is wel mogelijk. Op die manier worden de technieken verstopt zonder verlies aan oorspronkelijk materiaal. Bovendien wordt de schouw op de bovenliggende verdieping wel behouden (althans volgens de grondplannen – op de snede wordt ook hier de schouw verwijderd). Het is dan ook logisch om die ook ter hoogte van de 2^e verdieping ook te behouden.

Kenmerkend voor dit gebouw is de traphal. Omwille van de gekozen functies moet deze aangepast worden aan de brandweereisen. Dit heeft een impact op de ruimtelijkheid van deze traphal, maar is tegelijkertijd noodzakelijk bij de herbestemming. Er worden een aantal **bijzondere voorwaarden** opgelegd die het behoud van de bestaande erfgoedwaarden vooropstellen.

Het ontwerp voorziet ook de aanpassing van de pui. Volgens het oorspronkelijke bouwplan was er echter geen pui aanwezig. Zowel het hoekpand met adres Koningin Maria Hendrikaplein 39-40 als de woning Koning Albertlaan 1-7 werden als woonhuizen opgericht. Gelet op de voorgestelde functie kan het openwerken van het gelijkvloers met een pui aanvaard worden. De architect opteert voor een traditionele, historiserende indeling en profilering in een hedendaags materiaal. Dit beantwoordt niet aan de erfgoedvisie om nieuwe ingrepen op een hedendaagse manier vorm te geven, en ook niet aan de bepalingen van het RUP. Op basis van het plan vermoeden we dat het ontwerp (indeling en profilering) van het schrijnwerk primeert op de materialisatie en de kleur. Daarom wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd om het schijnwerkgeheel op de hoek uit te werken in wit geschilderd hout.

Tot slot wordt ook behoud van het oorspronkelijke buitenschrijnwerk vooropgesteld. Dit verfijnde schrijnwerk maakt onlosmakelijk deel uit van de architectuur van het pand. Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Daarom mogen de aangevraagde werken afwijken van de huidige eisen voor EPB (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden. Ook de voorschriften van het RUP beschermen het buitenschrijnwerk.

Er wordt voor de reca-functie geen gevelpubliciteit aangevraagd dus deze wordt ook niet vergund. Indien gevelpubliciteit wenselijk is dient hiervoor een nieuwe Omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

Voor de woonfunctie op de tweede en derde verdieping wordt er een beperkte buitenruimte voorzien op het platte dak van het nieuw te bouwen volume. Dit kan positief bevonden worden. Echter voldoet dit dakterras niet aan het Burgerlijk Wetboek 'Lichten en Zichten' en wordt deze niet op de minimale afstand van 1m90 voorzien. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat de borstwering van het dakterras op min. 1m90 van de perceelsgrens met nr. 1-7 Koning Albertlaan verwijderd dient te blijven. De achterliggende zone dient als ontoegankelijk groendak

ingericht te worden met een buffervolume van min. 35l/m².

Er wordt opgemerkt dat er onder de toegangsdeur tot de woonentiteit een nieuwe kelderopening wordt voorzien. Dit wordt **ongunstig geadviseerd en uitgesloten uit de vergunning**. Dit betekent immers een definitieve inname van het openbaar domein. Enkel bestaande innemingen mogen behouden blijven, nieuwe innemingen of uitbreidingen van bestaande zijn niet toegelaten. Voor de verluchting van de kelder moet de bouwheer een andere oplossing zoeken.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor de volume-uitbreiding en interne verbouwingswerken 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 voorzien van nieuwe kelderopeningen in het trottoir.

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_2024106437 Plannenset Bijlage.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 verbouwen van een handelspand met woonfunctie aan Franden bv (O.N.:0826500574) gelegen te Koningin Maria Hendrikaplein 39 en 40, 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:

Uitgesloten uit de vergunning

- **Het voorzien van nieuwe kelderopeningen in het trottoir**

Dakterras/groendak

De borstwering van het dakterras dient op min. 1m90 van de perceelsgrens met nr. 1-7 Koning Albertlaan (rechter aanpalende) verwijderd te blijven. De overige zone dient als ontoegankelijk groendak ingericht te worden met een buffervolume van min. 35l/m².

Berging

Elke woning dient over een voldoende grote functionele berging te beschikken. De ruimte nu voorzien als 'bureau' dient ingericht te worden als functionele berging.

Erfgoedwaarde

Interieur

De oorspronkelijke en/of waardevolle dragende structuren (wand-, vloer- en kapconstructie) moeten maximaal behouden blijven.

De erfgoedwaarde wordt niet enkel door het uitzicht van een pand bepaald maar kent meerdere dimensies. Ook de indeling, ruimtelijkheid en authentieke interieurelementen zoals sierplafonds, schouwen, trappen, binnenschrijnwerk en dergelijke meer hebben waarde en bepalen het karakter van het pand. We vragen om deze elementen maximaal in het ontwerp te integreren. Specifiek wordt gevraagd om alle schouwen, met uitzondering van deze in zaal 2 (1^e verdieping) te behouden.

De aanpassingen aan de traphal die noodzakelijk zijn in functie van compartimentering en brandveiligheid moeten reversibel zijn en uitgaan van een maximaal behoud van oorspronkelijk materiaal (tragleuning bv).

Nieuwe scheidingswanden moeten aangebracht worden als lichte, reversibele wanden.

buitenschrijnwerk

Het oorspronkelijke buitenschrijnwerk van de voorgevel (op de verdiepingen) moet behouden blijven. Dit verfijnde schrijnwerk maakt onlosmakelijk deel uit van de architectuur van het pand. Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Daarom mogen de aangevraagde werken afwijken van de huidige eisen voor EPB (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden. Ook de voorschriften van het RUP beschermen het buitenschrijnwerk.

Wanneer om bouwfysische of constructieve redenen vervanging noodzakelijk is, kan dit enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het originele schrijnwerk. Aanpassing naar dubbele beglazing is hierbij wel aanvaardbaar.

Het schrijnwerkgeheel in de nieuwe pui moet uitgevoerd worden in wit geschilderd hout.

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze Omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 3 september 2024 met kenmerk 072065-003/PJ/2024).

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.

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 scherm. 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 in de gracht te lozen 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

Gezien het perceel (nagenoeg) volledig bebouwd is en de plaatsing van een septische put ondergronds of in een kelderruimte met een toezichtsluik buiten bewoonde ruimtes onmogelijk is kan er een vrijstelling verleend worden m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.

De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden).

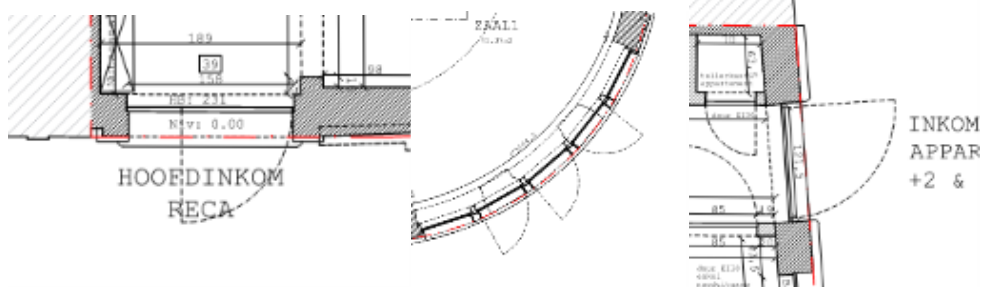
Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. Hierbij dient er worden gekeken om geen geheel "onbereikbaar gesloten" stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

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 trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

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



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 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).

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.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen 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 in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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_09153 - OMV_2024106437 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelspand met woonfunctie - zonder openbaar onderzoek - Koningin Maria Hendrikaplein, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024106437

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_MariaHendrikaplein39_T_B_0_terreiprofiel.pdf	leo3pXcZj/5efsR4eBgEEA==
BA_MariaHendrikaplein39_T_N_0_terreiprofiel.pdf	hYTzRBx1k6SZVJEHcOvglA==
BA_MariaHendrikaplein39_S_B_AA_snedede AA.pdf	ioPV/NUuhq9ArvUc+CvLFA==
BA_MariaHendrikaplein39_S_N_AA_snedede AA.pdf	UMW4NpploBdVM+0A0XR+RQ==
BA_MariaHendrikaplein39_P_N_3_verdieping 3.pdf	AVBuUQOyk4QJEV6gWb+iBg==
BA_MariaHendrikaplein39_P_N_0_grondplan.pdf	SJ2t3P+XDRwQFvbQcW2iyg==
BA_MariaHendrikaplein39_P_B_2_verdieping 2.pdf	1W5hJ+Y7HY2kEQQd6h7BOg==
BA_MariaHendrikaplein39_P_B_0_grondplan.pdf	Q93jhCecdgPAZcizRRstGQ==
BA_MariaHendrikaplein39_P_N_4_dakenplan.pdf	AGDaLvjj6fFwMNRC8XshPA==
BA_MariaHendrikaplein39_P_N_01_kelder-riolering.pdf	iXV/miDMD9grxH2RPoBYOA==
BA_MariaHendrikaplein39_P_B_3_verdieping 3.pdf	qxGWmIpuhhWU1AV6igjS6g==
BA_MariaHendrikaplein39_P_B_01_kelder 01.pdf	cHyCE/T5kPIlvq/aqFfRcQ==
BA_MariaHendrikaplein39_P_N_1_verdieping 1.pdf	gZtmHu+vMCboD6JF9tjkEg==
BA_MariaHendrikaplein39_P_N_2_verdieping 2.pdf	zPOMTIFb8OD/5J+rvRGzHw==

BA_MariaHendrikaplein39_P_B_4_daken plan.pdf	9vif97hEjby4UrwvbU5pEg==
BA_MariaHendrikaplein39_P_B_1_verdie ping 1.pdf	+UYfIPWQSheasMHCW5JUYA==
BA_MariaHendrikaplein39_L_B_0_legen de.pdf	ISJN6r/fqkZKx3shoMWwBw==
BA_MariaHendrikaplein39_L_N_0_legen de.pdf	S+uBi1xzM3nSHxlu7Svcqg==
BA_MariaHendrikaplein39_I_B_0_inplan tingsplan.pdf	OVBn85jGIS0xvDWO2JPB6g==
BA_MariaHendrikaplein39_I_N_0_inplan tingsplan.pdf	apuOoMScIrdvTpPn4tISYg==
BA_MariaHendrikaplein39_G_N_2_gevel Koning Albertlaan.pdf	FH1CpgMI5Uf7nozX6b8v7Q==
BA_MariaHendrikaplein39_G_B_1_gevel Maria Hendrika.pdf	8xntRRxYio9mx2OKEARLMg==
BA_MariaHendrikaplein39_G_B_2_gevel Koning Albertlaan.pdf	I3MXlwBXoCVZVoYlrgfztg==
BA_MariaHendrikaplein39_G_N_3_Acht ergevel.pdf	PZKMiPjqeVTG8fQ1j3UOOA==
BA_MariaHendrikaplein39_G_B_3_Achte rgevel.pdf	M1VNVI+gWItCg/VVSKaE5g==
BA_MariaHendrikaplein39_G_N_1_gevel Maria Hendrika.pdf	DsSKAa9Ly2eWdPARwrAMTQ==