



2024_CBS_10270 OMV_2023153205 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelspand met woongebouw tot een woongebouw - zonder openbaar onderzoek - Keizer Karelstraat en Sint-Kristoffelstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 oktober 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

ALU-LERMYTTE BV met als contactadres Ouderdomseweg 34, 8970 Poperinge heeft een aanvraag (OMV_2023153205) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 17 augustus 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een handelspand met woongebouw tot een woongebouw
- Adres: Keizer Karelstraat 206-216 en Sint-Kristoffelstraat 28-30, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2014H3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12 september 2024.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

OMGEVING

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich op de hoek van de Keizer Karelstraat en Sint-Kristoffelstraat in het centrum van de stad Gent. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2, 3 of meer bouwlagen afgewerkt met een 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 opgenomen als onderdeel van een reeks 'Neoclassicistische rijhuizen' in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. 132118) en wordt hierin als volgt omschreven: *"Onderkelderde rijhuizen van drie bouwlagen onder zadeldaken met bepleisterde en beschilderde lijstgevels vaak in eenheidsbebouwing in een vereenvoudigde neoclassicistische stijl uit het midden van de negentiende eeuw"*. Volgende adressen maken deel uit van het ensemble: Abeelstraat 27A, Keizer Karelstraat 16-22, 99-103, 154-155, 157, 164-172, 173-174, 175, 183-185, 196, 206-220, 155A-C, 174A, 183A-B, 218A-F. De opname op de vastgestelde inventaris is gebaseerd op de architecturale en historische waarde van het geheel. Hoewel het betreffende pand storend werd verbouwd op het gelijkvloers blijft het voldoende erfgoedwaarde behouden om onderdeel te vormen van de kenmerkende eenheidsarchitectuur van de Keizer Karelstraat.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een handelspand met woongebouw tot een woongebouw. Het perceel in kwestie betreft een hoekperceel van ca. 102 m² met een totale breedte van ca. 15,50 m (gemeten vanaf de Keizer Karelstraat) en een diepte van ca. 13,50 m (gemeten vanaf de Sint-Kristoffelstraat). Het perceel bevat een koer van 9,36 m² en is voor het overige volledig bebouwd/verhard. De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +12,30 m (kant Keizer Karelstraat) en +12,37 m (kant Sint-Kristoffelstraat) met een nokhoogte van +16,02 m (gemeten vanaf het trottoirpeil).

Het pand bestaat in de rechtmatig tot stand gekomen toestand uit een gelijkvloerse handelszaak met een achterliggende woonentiteit, toegankelijk vanaf de Keizer Karelstraat en een kamerwoning bestaande uit 11 woonentiteiten op de verdiepingen, toegankelijk vanaf de Sint-Kristoffelstraat. In huidige aanvraag wordt het pand voorzien van een nieuwe interne opdeling en programma zonder wijzigingen aan het volume:

- De kelder wordt voorzien als een kelder/berging horende bij de gelijkvloerse verdieping.

- De handelsruimte met bijhorende woonentiteit op de gelijkvloerse verdieping wordt omgevormd tot een 1-slaapkamerappartement van ca. 57 m² NVO en een buitenruimte van ca. 9 m².
- De 4 kamers (18,21 m², 14,4 m², 10,97 m² en 14,43 m²) op de eerste verdieping worden omgevormd naar een studio van 35,35 m² NVO op de hoek en een studio van 31,5 m² NVO in het gebouw langsheen de Sint-Kristoffelstraat.
- De 4 kamers (17,14 m², 16,30 m², 10,88 m² en 14,54 m²) op de tweede verdieping worden omgevormd naar een studio van 35 m² NVO op de hoek en een studio van 31,5 m² NVO in het gebouw langsheen de Sint-Kristoffelstraat.
- De 3 kamers (9,16 m², 19,25 m² en 10,95 m²) op de derde verdieping, onder het hellende dak, worden omgevormd naar een studio van 43,5 m² NVO (gemeten onder een vrije hoogte van 2,20 m).

Het programma wordt gewijzigd van 12 woonentiteiten (kamers) en een handelsruimte naar 6 woonentiteiten, zijnde een 1-slaapkamerappartement en 5 studio's.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 15/03/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen (de winkelpui inbegrepen) van het gelijkvloers van een handelshuis met woongelegenheden tot een showroom en het uitvoeren van aanpassingswerken (binnen) op de eerste verdieping. (KW K-77-75)
- Op 16/02/1993 werd een weigering afgeleverd voor de verbouwing van een winkelwoning tot 7 studio's. (1992/683)
- Op 28/09/1993 werd een weigering afgeleverd voor de verbouwing van een winkelwoning tot 7 kamerwoningen. (1993/143)
- Op 08/02/1994 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een winkelpand met woning tot 5 kamerwoningen. (1993/745)
- Op 13/04/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een toonzaal. (1995/81)
- Op 27/09/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het renovatieproject meergezinswoning met 8 woonentiteiten en commerciële ruimte. (2007/546)
- Op 10/04/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het tijdelijk plaatsen van een werfafsluiting met integratie van een van binnenuit verlicht publiciteitspaneel van 8 m². (2008/168)
- Op 20/11/2008 werd een weigering afgeleverd voor renovatieproject meergezinswoning met 8 woonentiteiten en commerciële ruimte (wijziging vergunning nr. 2007/546). (2008/1024)
- Op 26/02/2009 werd een vergunning afgeleverd voor een renovatieproject van een meergezinswoning met 8 woonentiteiten en commerciële ruimte. (2009/3)

Handhaving

- Op 23 augustus 2023 werd vastgesteld dat volgende vergunningsplichtige handelingen werden

uitgevoerd: In de rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning zijn door inrichtingswerken de 5 woongelegenheden verminderd naar 3 woongelegenheden.

- Op 17 november 2023 werd de overtreder schriftelijk aangemaand om een omgevingsvergunning in te dienen.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

BRANDWEER

Advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 7 oktober 2024 onder ref. 070242-003/MLE/2024:

VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Bijzondere aandachtspunten:

- De inkomdeuren van de appartementen die uitgeven op de trappenhallen moeten brandwerende deuren EI1 30 zijn.

- De vloeren en wanden tussen de appartementen moeten een brandweerstand REI60 hebben.

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). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad - Deel Zuid', goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als zone C voor woningen en tuinen.

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: Gelet op de aard van de verbouwing wordt er een vrijstelling verleend 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. We adviseren dan ook om geen geheel “onbereikbaar gesloten” stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

Artikel 4.18 – Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning;

Een appartement/ eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning moet minstens één slaapkamer bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 11 m².

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid in volgende gevallen een afwijking op deze voorgaande bepalingen met betrekking tot de oppervlakenormen toestaan: Bij verbouwingen van een rechtmatig tot stand gekomen eengezinswoning / schakelwoning / meergezinswoning / hospitawoning, waarbij het aantal woningen niet verhoogt. Nieuw te bouwen gebouwdelen moeten wel voldoen aan deze oppervlakenormen. Bij verbouwingen van gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Toetsing: Vrijstelling: De aanvraag gaat uit van een interne heropdeling van een bestaande meergezinswoning binnen het bestaande gebouw zonder volume-uitbreidingen en met een drastische verlaging van het aantal entiteiten. De gelijkvloerse entiteit bestaat in vergunde toestand uit een handelsruimte met een bijhorende woonentiteit aan de achterzijde. In huidige aanvraag blijft de woonentiteit behouden maar bijkomend uitgebreid door deze op de volledige gelijkvloerse verdieping te voorzien. Gezien het gaat om een vergunde toestand (slaapkamer was ook al aanwezig in de laatst vergunde toestand) die behouden blijft zonder constructieve aanpassingen of volume-uitbreiding is een afwijking aanvaardbaar.

Deel 5 Parkeren – Hoofdstuk 2 Fietsparkeernormen; Artikel 5.7 Afwijkingsmogelijkheden;

De vergunningverlenende overheid kan op gemotiveerd verzoek van de aanvrager een afwijking toestaan op het minimale aantal te voorziene fietsparkeerplaatsen. Het uitgangspunt moet zijn

dat, als er een fietsenberging kán worden voorzien, het dan ook moet, ook bij verbouwingen. Soms is het te verantwoorden om minder fietsparkeerplaatsen te realiseren dan de parkeernorm als minimum voorschrijft, bijvoorbeeld: bij verbouwing van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning waarbij het aantal woningen niet verhoogd wordt. bij louter verticale uitbreidingen en/of functiewijziging van bestaande gebouwen waarbij een hogere parkeerbehoefte gecreëerd wordt en het niet mogelijk is bijkomende parkeerplaatsen te realiseren. bij een site of gebouw opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed of met een beschermd statuut (beschermd monument, beschermd stads- of dorpsgezicht of een beschermd cultuurhistorisch landschap).

Toetsing: Vrijstelling: Voor het nieuwe programma moeten er minimum 7 fietsstalplaatsen voorzien worden, met een oppervlakte van ca. 16,6 m², echter wordt deze niet voorzien. De aanvraag gaat uit van een interne heropdeling van een bestaande meergezinswoning binnen het bestaande gebouw zonder volume-uitbreidingen en met een drastische verlaging van het aantal woonentiteiten. Hierbij wordt er ook gemotiveerd dat de beperkte oppervlakte die beschikbaar is op de gelijkvloerse verdieping niet de mogelijkheid biedt om een fietsstalplaats te voorzien zonder de woonkwaliteit en bewoonbare oppervlakte drastisch te doen verlagen. Bijgevolg kan er een vrijstelling gegund worden voor het niet voorzien van een fietsenstalling.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

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).
- 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. Echter is het perceel de dag van vandaag volledig volgebouwd en staan de aangevraagde werken (interne heropdeling) constructief niet in verhouding met de werken die noodzakelijk zouden zijn voor het voorzien van een hemelwaterput. Bijgevolg kan er een vrijstelling gegund worden voor het niet voorzien van een hemelwaterput.

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.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het verbouwen van een handelspand met woongebouw tot woongebouw. In de bestaande toestand omvat het pand een handelszaak met achterliggende woonegelegenheid op de gelijkvloerse verdieping en 11 entiteiten, zijnde kamers, op de bovenliggende verdiepingen. In de nieuwe toestand wordt het volledige pand omgevormd naar een meergezinswoning met 6 entiteiten: een 1-slaapkamerappartement op de gelijkvloerse verdieping met een rechtstreekse toegang in de Keizer Karelstraat en 5 bovenliggende studio's die toegankelijk zijn langs de 2 traphallen in Sint-Kristoffelstraat 28 en 30. Deze wijziging gebeurt binnen het bestaande volume. Met huidige aanvraag worden het aantal vergunde entiteiten gehalveerd en wordt er een drastische verhoging van de woonkwaliteit voorzien binnen hetzelfde volume. Op basis van de aangeleverde grondplannen en de architectuurtypologie kan er vanuit gegaan worden dat de oorspronkelijke planindeling op de verdiepingen nog

grotendeels aanwezig is. Dit blijkt uit de kamerindeling (vooraan met schouw), de positie van de trap en de relatie tussen interieur (grondplannen) en exterieur (positie van de ramen). Het wijzigen van het aantal woonentiteiten gebeurt binnen het bestaande bouwvolume maar heeft wel een aantal ingrepen op het interieur tot gevolg. Die zijn noodzakelijk in functie van de conformiteit met het algemeen bouwreglement en de minimale oppervlaktes die noodzakelijk zijn om aan de wettelijke eisen voor een 'studio' te moeten voldoen (min. 30 m² NVO). Er worden verder geen grote wijzigingen aangevraagd. Het gaat eerder om het verwijderen van delen van dragende muren en/of het toevoegen van lichte wanden. De hoofdstructuur en planindeling blijven voldoende afleesbaar. De interne heropdeling en wijziging van het programma kan positief bevonden worden.

De gevelindeling van de verdiepingen is grotendeels oorspronkelijk bewaard gebleven en sluit ook aan binnen de eenheidsarchitectuur van zowel de Keizer Karelstraat als die van de Sint-Kristoffelstraat. In de aanvraag wordt het wijzigen van een raamopening voorgesteld, zijde Sint-Kristoffelstraat, en dit ter hoogte van de 2^e verdieping. Vanuit behoud van de erfgoedwaarde kan hiermee niet akkoord worden gegaan. Het verkleinen van de raamopening zou een verdere degradatie van het gevelbeeld opleveren en zou ook afbreuk doen aan de eenheidsarchitectuur. **Het wijzigen van de raamopening (kant Sint-Kristoffelstraat, 2^{de} verdieping) wordt uit de vergunning gesloten.**

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor de interne heropdelingswerken, 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 wijzigen van de raamopening (kant Sint-Kristoffelstraat, 2^{de} verdieping) vanwege de erfgoedwaarde.

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_2023153205_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 verbouwen van een handelspand met woongebouw tot een woongebouw aan ALU-LERMYTTE bv (O.N.:0425040439) gelegen te Keizer Karelstraat 206-216 en Sint-Kristoffelstraat 28-30, 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 handeling wordt uitgesloten uit de vergunning

- Het wijzigen van de raamopening (kant Sint-Kristoffelstraat, 2^{de} verdieping): zie aanduiding op de plannen.

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

- Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 7 oktober 2024 met kenmerk 070242-003/MLE/2024). Zie bijlage op het Omgevingsloket.

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 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 ver mogelijk gescheiden aangelegd worden zodat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden en zal dit voor de aangelanden opgelegd 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.

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

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

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd. Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

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

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

bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_10270 - OMV_2023153205 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelspand met woongebouw tot een woongebouw - zonder openbaar onderzoek - Keizer Karelstraat en Sint-Kristoffelstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023153205

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_Woongebouw_T_N_1.pdf	z1xGH525SJF3t2j74moMbg==
BA_Woongebouw_T_N_2.pdf	vMB4UBIPk7yNpuyPhC0C7A==
BA_Woongebouw_T_V_1.pdf	WQIJ2C4+uWCMKEwt7mSErQ==
BA_Woongebouw_T_V_2.pdf	BEP867285a94r9MV2EY93w==
BA_Woongebouw_S_V_E_profiel Keizer Karelstraat n° 218.pdf	zZ+arzSV6oNALEcw/L5PrQ==
BA_Woongebouw_S_V_D_profiel Sint-Kristoffelstraat n° 26.pdf	FaxuRpLsljXltXULZnm43A==
BA_Woongebouw_S_V_C.pdf	b0MpAskryzo0LE3/mUs4Aw==
BA_Woongebouw_S_N_E_profiel Keizer Karelstraat n° 218.pdf	HrvNvdOK4aYo/0mn7JtKwQ==
BA_Woongebouw_S_N_A.pdf	cl/zFxlsNqTlyDw8q/vU1g==
BA_Woongebouw_S_N_B.pdf	V6LPW5KdXHQ2M8Q1kWAeew==
BA_Woongebouw_S_V_A.pdf	+2zWXx0iJHr8xWKj9mEfPQ==
BA_Woongebouw_S_V_B.pdf	uB7EkMpFKAUn7KkCkSTQxw==
BA_Woongebouw_S_N_D_profiel Sint-Kristoffelstraat n° 26.pdf	iEvx+gPAcejcydBXuZli8w==
BA_Woongebouw_S_N_C.pdf	/Rc7x01CjuDCdqxyDPBHog==

BA_Woongebouw_P_N_110.pdf	CpCJh2yUGxaKBb1itXhVXg==
BA_Woongebouw_P_N_130_pas 10.25.pdf	WXJmqi1BH+CiAf1mTdJx8g==
BA_Woongebouw_P_N_130_pas 10.97.pdf	ZqDr4GNtXxggxATI4fxA/A==
BA_Woongebouw_P_V_130_kamer K31- 32.pdf	TbHoapfjDAEsV1Owr8eTlw==
BA_Woongebouw_P_V_090.pdf	VEzLBuW2+/l7P50hiabwUg==
BA_Woongebouw_P_N_100.pdf	ys0UytkmnXmQ4dlURCO3ww==
BA_Woongebouw_P_N_150.pdf	bAw+DWwMNEO3sixmalmozQ==
BA_Woongebouw_P_V_120.pdf	0t9R6caZi3djVp0+G7OPgg==
BA_Woongebouw_P_N_120.pdf	vaYfLogsZazgbKoaEFIBKg==
BA_Woongebouw_P_N_090.pdf	Yy5XNo/Kg/+VICJ+x+QHng==
BA_Woongebouw_P_V_100.pdf	RvGLSSRJUNlhnYilXEoKQ==
BA_Woongebouw_P_V_110.pdf	sbCG+jiINMVRis1oMbeF8Q==
BA_Woongebouw_P_V_130_kamer K33.pdf	CK5adMuNc9JuRp2o4FAYDw==
BA_Woongebouw_P_V_150.pdf	onpfy6PCx5s7xGTanegaHg==
BA_Woongebouw_L_N.pdf	nHEDD2QB6GcV8cXj3VRnxA==
BA_Woongebouw_I_N.pdf	zakRlyh/Vd4Jm22rh0P8Sw==
BA_Woongebouw_I_V.pdf	LbUuXOs9bECOTa3548TsHQ==
BA_Woongebouw_G_N_3.pdf	UhaIBEvjqxi8u8xT4zoN2g==

BA_Woongebouw_G_V_2.pdf	piqVPFY3oF+GLnYECnbMxw==
BA_Woongebouw_G_V_3.pdf	BsZBytoAvPEWvpVAKrB/bw==
BA_Woongebouw_G_N_2.pdf	C60ncwglb8s5Xks2fAOl4w==
BA_Woongebouw_G_V_1.pdf	sd/bfT0dG6iTJr+5pO3IMg==
BA_Woongebouw_G_N_4.pdf	xkNHs6tHmpEljozomn+Ndw==
BA_Woongebouw_G_V_4.pdf	GTcWjaaiGfzyGQ34caCgwA==
BA_Woongebouw_G_N_1.pdf	H5c10K2gXt5mbeFdemNRdQ==