



2025_CBS_05827 OMV_2025009081 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Pelikaanstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 26 juni 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

CITY CONCEPT NV met als contactadres Tentoonstellingslaan 123, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025009081) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 januari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een meergezinswoning
- Adres: Pelikaanstraat 7-19, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 1332E

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 25 maart 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 19 juni 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen meergezinswoning bevindt zich op de hoek van de Pelikaanstraat en de Belgradostraat in het centrum van de stad Gent. De voorgevel van het gebouw is gelegen langsheen de Pelikaanstraat. De omgeving bestaat voornamelijk uit één- en meergezinswoningen in gesloten bebouwing. Het pand in kwestie betreft een meergezinswoning (4 bouwlagen en een plat dak). Het perceel is volledig bebouwd.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag wordt de meergezinswoning verbouwd, waarbij het volume uitgebreid wordt met een volwaardige teruggetrokken vijfde bouwlaag, met het behoud van het bestaande aantal woonentiteiten (namelijk 7). Het pand wordt verticaal uitgebreid en intern gereorganiseerd waarbij de indeling en grootte van de woonentiteiten wijzigt. Verder wordt op het gelijkvloers ontpit en wordt er bij elke woonentiteit een privatieve buitenruimte voorzien.

VOLUME

Bovenop de vier bestaande bouwlagen wordt een **teruggetrokken vijfde bouwlaag** toegevoegd. Deze teruggetrokken daklaag heeft een nokhoogte van 14,47m (gemeten ten opzichte van het trottoir). Deze nokhoogte is dezelfde als deze van de liftkamer op het platte dak in de bestaande toestand. Het volume op het dak wordt deels onder een plat dak en deels onder een hellend dak voorzien (onder 45° richting de linkerbuur in de Belgradostraat). De bestaande kroonlijsthoogte van 12,17m (gemeten ten opzichte van het trottoir) blijft behouden.

De bestaande gelijkvloerse bouwdiepte van 21,19m, wordt op het gelijkvloers beperkt tot een bouwdiepte van 16,0m. De **gelijkvloerse aanbouw** wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe. De hoogte van de dakrand is 3,30m (gemeten ten opzichte van het maaiveld in de tuinzone). De ontpitte ruimte wordt aangelegd als buitenruimte horende bij het duplex-appartement op de eerste verdieping en het gelijkvloers (appartement 2). De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt 10,46m en blijft ongewijzigd.

Het profiel met de rechterbuur (Pelikaanstraat) blijft ongewijzigd. De **gemene muur** met de linkerbuur (Belgradostraat) wordt **verlaagd** ter hoogte van de bestaande liftkoker. De bestaande gemene muren in de tuinzone blijven ongewijzigd in hoogte.

PROGRAMMA

In de nieuwe toestand worden opnieuw 7 woonentiteiten voorzien. Daar waar het in de bestaande toestand om 1 één-slaapkamerappartement, 3 twee-slaapkamerappartementen en 3 studio's gaat, worden er in de nieuwe toestand appartementen voorzien variërend in grootte. Het betreffen 2 x één-slaapkamerappartementen, 2 x twee-slaapkamerappartementen, 2 x drie-slaapkamerappartementen en 1 x vier-slaapkamerappartement.

Op het **gelijkvloers** wordt een één-slaapkamerappartement (**appartement 1**) voorzien met een netto-vloeroppervlakte van ca. 63,76m² met bijhorend inpandig terras van 8,98m² aan de zijde van de Belgradostraat.

Op de **eerste verdieping** worden een twee-slaapkamerappartement (**appartement 3**) met een netto-vloeroppervlakte van ca. 82,59m² en een duplex drie-slaapkamerappartement (**appartement 2**) met een netto-vloeroppervlakte van 87,16m² gerealiseerd. Het drie-slaapkamerappartement beschikt over een tuinzone op het gelijkvloers van 20,2m². Het twee-slaapkamerappartement beschikt over een inpandig terras van ca. 9,64m² met een borstwering van 1,0m hoog, aan de zijde van de Belgradostraat.

Op de **tweede verdieping** worden een twee-slaapkamerappartement (**appartement 4**) met een netto-vloeroppervlakte van ca. 82,59m² en één-slaapkamerappartement (**appartement 5**) gerealiseerd met een netto-vloeroppervlakte van ca. 49,62m². Het twee-slaapkamerappartement beschikt over een inpandig terras van ca. 9,64m² met een borstwering van 1,0m hoog, aan de zijde van de Belgradostraat. Het één-slaapkamerappartement beschikt over een inpandig terras van ca. 5,19m² aan de achtergevel.

Op de **derde verdieping en de teruggetrokken daklaag** worden een duplex drie-slaapkamerappartement (**appartement 6**) met een netto-vloeroppervlakte van ca. 103,14m² en een duplex vier-slaapkamerappartement (**appartement 7**) met een netto-vloeroppervlakte van ca. 103,47m² gerealiseerd. Het drie-slaapkamerappartement beschikt over twee dakterrassen met een oppervlakte van 6,02m² en 12,59m². Het vier-slaapkamerappartement beschikt over een dakterras met een oppervlakte van 10,60m². De dakterrassen worden voorzien van borstweringen van 1,0m hoog gemeten vanaf de vloer van het dakterras.

De totale netto-vloeroppervlakte van alle woonentiteiten samen bedraagt ca. 81,76m².

Op het gelijkvloers worden de twee bestaande garages met toegangspoorten langsheen de Pelikaanstraat, ingericht als **fietsenbergingen**. De rechter garagepoort wordt verwijderd en er wordt een toegangsdeur in de plaats voorzien. In totaal worden 25 fietsparkeerplaatsen voorzien. De eerste fietsenberging van 38,40m² biedt plaats aan 23 fietsen: waarvan 10 fietsen worden voorzien als dubbellaags hoog-laag systeem, 12 fietsen worden als hoog-laag systeem voorzien en één fiets wordt op één niveau voorzien.

De tweede fietsenberging (11,05m²) biedt plaats voor 2 buitenmaatse fietsen.

Verder wordt op het gelijkvloers een **afvalberging** van 3,22m² voorzien voor alle woonentiteiten.

GEVEL

Aan de zijde van de Pelikaanstraat wordt de gevel op het gelijkvloers (ter hoogte van de toegangen tot de fietsenbergingen) afgewerkt met zinkwerk (grijs). De gevel langs de Belgradostraat blijft ongewijzigd, met uitzondering van de inpandige terrassen op de eerste en tweede verdieping. De terrassen worden omzoomd met spijlen borstweringen en buitenschrijnwerk in zwart PVC.

In de achtergevel wordt nieuw buitenschrijnwerk voorzien (zwart PVC). De achtergevel van de gelijkvloerse aanbouw wordt afgewerkt met witte crepi.

De teruggetrokken vijfde bouwlaag wordt afgewerkt met zinkwerk (grijs) en buitenschrijnwerk in zwart PVC. De dakranden worden eveneens in zwart PVC voorzien. Het hellend dak van de optopping wordt voorzien in rode dakpannen.

AFWATERINGSWERKEN

Er gebeuren werken aan het afwateringsstelsel (riolering en afwatering). Er worden **septische putten** voorzien (2 x 3.000L). Er wordt **geen hemelwaterput** geplaatst en ook **geen**

infiltratievoorziening voorzien. Het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw (duplex-appartement 2) wordt aangelegd als een **groendak** met bufferend vermogen van 50l/m².

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 09/03/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van 2 bureaugebouwen tot een appartementsgebouw (3 bovenverdiepingen + liftkoker) met 7 wooneenheden en gemeenschappelijke garage. (Litt. P-1-70)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 28 maart 2025 onder ref. 036608-003/PV/2025. Het advies is integraal na te lezen op het Omgevingsloket.
BESLUIT: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

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).

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 **niet in overeenstemming** met de voorschriften, het wijkt af op volgende punten:

Artikel 2.4 Zone C voor woningen en tuinen

Dit artikel stelt dat wonen de hoofdbestemming is. Meergezinswoningen zijn toegelaten mits beperking: het aantal woningen mag het toegestane aantal bouwlagen niet overschrijden.

Toetsing: In voorliggend ontwerp worden vier bouwlagen en een teruggetrokken daklaag voorzien, wat conform het voorschrift resulteert in maximaal 5 woonentiteiten. In voorliggend ontwerp worden 7 woonentiteiten voorzien. De aanvrager motiveert dat het bestaande aantal woonentiteiten niet vermeerderd en er louter werken voorzien worden in functie van het verhogen van de woonkwaliteit met behoud van het bestaande aantal woonentiteiten. Conform artikel 2.1.2 Overgangsbepaling kan, wanneer een bestaande bestemming strijdig is met het plan kleine verbouwingen, onderhouds- en instandhoudingswerken toegelaten worden. Deze redenering wordt gevolgd. De uitbreidings- en aanpassingswerken zijn beperkt ten opzichte van de bestaande toestand en verhogen de woonkwaliteit en tegelijk wordt het perceel ontpit, waardoor gesteld wordt dat het voorstel niet strijdig is met artikel 2.4.

Artikel 3.3.6 Dakvorm

Dit artikel stelt dat elk hoofdgebouw en elk ander gebouw met méér dan één bouwlaag bedekt moet worden met hellende daken, waarbij de nok evenwijdig met de voorgevel geplaatst moet worden. De dakhelling van deze gebouwen moet gevat worden binnen een hoek tussen 35 en 55 graden met het horizontale (gevel)vlak. De aanzet van het dakvlak valt gelijk met de kroonlijst.

Toetsing: Binnen het voorstel wordt de teruggetrokken daklaag voorzien onder een plat én een hellend dak. Het volume van de teruggetrokken bouwlaag bevindt zich, samen met de borstweringen van de terrassen binnen de theoretische toegelaten dakvorm, onder een helling van 45° ten opzichte van de gevelvlakken.

In toepassing van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg kan mits machtiging afgeweken worden van deze voorschriften.

“De bepalingen met betrekking tot de opgelegde dakvorm, dakhelling en nokligging, opgelegde materialen voor dakbedekking en de breedte en de opgelegde hoek van dakuitbouwen en de insprongen in het dakvlak kunnen mits machtiging aangepast worden.”

Dergelijke aanvragen worden onder meer beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en de ruimtelijke draagkracht. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn:

- de relatie tussen de oude en de nieuwe gebouwen,
- de relatie met het bestaande weefsel (straat, straatdeel),
- de functie en de historiek van het gebouw en de locatie.

Een afwijking mits machtiging binnen huidige aanvraag heeft betrekking op de dakvorm. De afwijking op de voorschriften is **aanvaardbaar**. Het voorgestelde dakvolume is gelegen binnen de theoretische toegelaten dakvorm. De hinder op de aanpalenden en bij uitbreiding de omgeving is beperkt.

Artikel 3.4 Bijzondere bouwvoorschriften voor de zone A, B en C voor woningen en tuinen

Dit artikel stelt dat het aantal woongelegenheden per pand in zone B en C voor woningen en tuinen is beperkt in functie van het aantal bouwlagen. Gelijktijdig met voorgaande regel moet minimum één woning een netto-vloeroppervlakte hebben van

minimum 100m². De niet bebouwde buitenruimte moet rechtstreeks met de woonfunctie verbonden worden.

Toetsing: In voorliggend voorstel heeft de woonentiteit die rechtstreeks met de tuinzone verbonden is, een netto-vloeroppervlakte van 89,29m².

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De afwijking binnen huidige aanvraag heeft betrekking op de afmetingen. De afwijking op de voorschriften is **aanvaardbaar**. Het betreft een voldoende grote woonentiteit die rechtstreeks contact heeft met de buitenruimte. Bovendien bevinden zich in de meergezinswoning twee woonentiteiten met een netto vloeroppervlakte van meer dan 100m². Deze positioneren zich bovenin en beschikken over ruime dakterrassen. Het gaat met andere woorden om een beperkte afwijking die kan worden toegestaan.

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. Het wijkt af op volgend punt:

- Artikel 3.8: Groendak;

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

Toetsing: de verticale uitbreiding van het volume uit zich in een teruggetrokken daklaag dat zich deels onder een hellend en deels onder een plat dak voorzien wordt. Het platte dak heeft een oppervlakte van 57,35m² en wordt niet als een groendak aangelegd. In functie van vertraagde afvoer van hemelwater en het tegengaan van het hitte-eiland effect, moet het platte dak aangelegd worden als een groendak. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** bij vergunning opgelegd (zie ook verder bij Waterparagraaf).

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 werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

De aanvraag omvat een meergezinswoning met toegangsdeuren op meer dan 2 niveaus en met minstens 6 entiteiten waardoor de verordening cfr. art. 5 van toepassing is op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid. Voor die gebouwen, die uit verschillende aansluitende delen bestaan, zijn de bepalingen van de verordening die gelden voor de verdiepingen en voor de trappen naar andere niveaus alleen van toepassing op de onderdelen die toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan twee niveaus hebben. Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
 - niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
 - gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
 - 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.

HEMELWATERPUT

Het rioleringsstelsel van de meergezinswoning wordt vernieuwd en het hemelwaterstelsel wordt gewijzigd. Het platte dak van het hoofdvolume wordt gedeeltelijk (57,39m²) aangelegd als een groendak met een bufferend vermogen van 50l/m². Tevens wordt ook het nieuwe gelijkvloerse aanbouwvolume (27,5m²) met een groendak voorzien (met een bufferend vermogen van 50l/m²).

Door dit alles is de plaatsing van een hemelwaterput verplicht. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 122,84m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 12.284l.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en

gebruik buiten. Er moeten minstens 2 woongelegenheden aangesloten worden op de hemelwaterput.

INFILTRATIEVOORZIENING

De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte voor de infiltratievoorziening bedraagt 106,29m². Hieruit volgt dat de infiltratieoppervlakte minimaal 8,50m² bedraagt en het buffervolume 3 188,7l.

TOETSING

In voorliggende aanvraag worden geen hemelwaterput en geen infiltratievoorziening voorzien. De aanvrager vraagt een afwijking voor het plaatsen van een hemelwaterput en infiltratievoorziening, omwille van de beperkte oppervlakte van het perceel en de buitenruimte en omwille van de nabije bebouwing waardoor de stabiliteit in het gedrang zou komen. Gelet op de beperkte buitenruimte en de ruimte die de septische putten reeds innemen, kan een **afwijking toegestaan** worden op de **plaatsing van een hemelwaterput en infiltratievoorziening**.

Ter compensatie voorziet de aanvrager om het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw aan te leggen als een groendak met een buffervolume van 50l/m². Ook het dak van het hoofdvolume wordt aangelegd als groendak. Echter, het platte dak van de nieuwe teruggetrokken daklaag wordt niet als groendak aangelegd. Zoals eerder meegegeven, wordt de aanleg van dit dak als groendak met een buffervolume van minimaal 35 liter per m², opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 2 april 2025 tot en met 1 mei 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag voorziet in het verbouwen en uitbreiden van een meergezinswoning met 7 woonentiteiten (geen verhoging van aantal woonentiteiten). De oppervlakten van de woonentiteiten worden verruimd, ten opzichte van de bestaande toestand, en steeds voorzien van een buitenruimte.

ERFGOED

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 gebouw werd opgericht in 1970 en heeft geen uitgesproken of vooruitstrevende architectuur. Dit gebouw werd ook niet weerhouden in de inventarisatiecampagne waarin het naoorlogs erfgoed werd vastgesteld. Bijgevolg wordt geconcludeerd dat het gebouw slechts een beperkte erfgoedwaarde heeft, waardoor er geen bezwaar is tegen de voorgestelde verbouwingswerken.

VOLUME

De volume-uitbreiding in de hoogte wordt zo gerealiseerd dat er minimale hinder is naar de omgeving. Gezien het een teruggetrokken daklaag betreft binnen de 45° ten opzichte van de voorgevelvlakken, is deze niet zichtbaar vanop het openbaar domein. Het dakvolume wordt gedeeltelijk onder een hellend vlak voorzien zonder raamopeningen, om zo geen impact naar bezonning en hinderlijke zichten te creëren.

De terrassen op het dak worden op voldoende afstand van de perceelsgrenzen voorzien om diezelfde redenen. De terrassen op het gelijkvloers en de verdiepingen worden inpandig voorzien. Dit wordt opnieuw, omwille van het beperken van zichten naar de aanpalende percelen, positief beoordeeld.

Na de sloop van het gelijkvloerse aanbouwvolume wordt een kleiner aanbouwvolume voorzien en een tuinzone. Deze ontharding draagt mee tot het ontpitten en verluchten van het perceel

en bij uitbreiding het bouwblok. De groene onverharde zone in de tuin laat natuurlijke infiltratie van hemelwater toe en creëert een groen uitzicht vanuit het duplex-appartement. Het creëert een kwalitatieve private tuinzone bij het appartement. In de gelijkvloerse aanbouw wordt de leefruimte ondergebracht die via een groot raam in de achtergevel nauw in contact staat met de tuinzone. Tegelijk zorgt het groot raam er, samen met de dakvensters van de aanbouw, voor dat er veel daglicht kan toetreden.

De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA BINNENSTAD - DEEL ZUID zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Het nieuw dakvolume en gelijkvloers aanbouwvolume voldoen aan de vooropgestelde bouwdiepte en bouwhoogte. De afwijking mits machtiging op het BPA betreft de dakvorm en de beperkte afwijking op afmetingen zijn aanvaardbaar omdat er een meerwaarde wordt gecreëerd voor de meergezinswoning. De woon-en leefkwaliteit van de woningen in het pand verhogen immers.

Het project voldoet verder aan de fietsparkeerrichtlijnen. Voor de woningen wordt voldoende fietsenstalling voorzien op het gelijkvloers.

De nieuwe woonentiteiten beschikken over voldoende natuurlijk daglicht en private buitenruimtes. Bovendien hebben ze een ruimere netto vloeroppervlakte dan in de bestaande toestand. De meergezinswoning bestaat uit een mix van woningen wat groottes en aantal slaapkamers betreft (conform artikel 4.11 van het Algemeen Bouwreglement).

GEVELS

De aanpassingen aan de gevels en daken zijn minimaal. Het betreffen aanpassingen die qua kleur en materialen zich inpassen in de omgeving.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025009081_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning aan CITY CONCEPT nv (O.N.:0427003007) gelegen te Pelikaanstraat 7-19, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 28 maart 2025 met kenmerk 036608-003/PV/2025). Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Groendak:

Het platte dak van de teruggetrokken daklaag met een oppervlakte van 57,35m² moet aangelegd worden als een groendak met een buffervolume van minimaal 35 liter per m².

Riolering:

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50cm (onderkant buis).

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk
https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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 is 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 60cm. 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.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Spijers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het inpassig rioleringsstelsel.

Openbaar domein:

Garagepoorten, deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

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.

Oprit:

Aangezien de huidige oprit niet meer leidt naar een garage noch autostaanplaats wordt geen oprit meer toegestaan. Na het beëindigen van de werken zullen beide opritten verwijderd worden.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor 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).

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve ifv het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

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 vervalt termijn 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 stilzweigend 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 dossiertax;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_05827 - OMV_2025009081 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Pelikaanstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025009081

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_Pelikaanstraat 7-19_G_N_1_27-48_V2.pdf	37zrgK/XjHKh65PN7ojKsA==
BA_Pelikaanstraat 7-19_G_B_1_11-48_V2.pdf	yK433AIG8wHQ/yHMLx6/jg==
BA_Pelikaanstraat 7-19_G_B_2_12-48_V2.pdf	u34HVGpni1YSAUpb4DnJ7Q==
BA_Pelikaanstraat 7-19_G_B_3_13-48_V2.pdf	b7+6j0wqBnOI9NBtRSG1rw==
BA_Pelikaanstraat 7-19_G_B_4_14-48_V2.pdf	rehPKOqhP/p6rFhO4uhuDw==
BA_Pelikaanstraat 7-19_G_N_2_28-48_V2.pdf	H1YwbyxtbCBb6ZloXRFHhg==
BA_Pelikaanstraat 7-19_G_N_3_29-48_V2.pdf	K/x/UJz3ZTxv+t6vyYy2Dg==
BA_Pelikaanstraat 7-19_G_N_4_30-48_V2.pdf	6a+VqzFR/KcjCkD9P1oyzw==
BA_Pelikaanstraat 7-19_I_B_1_2-48_V2.pdf	kA+/KTL3+St285eXIWF4OQ==
BA_Pelikaanstraat 7-19_I_N_1_18-48_V2.pdf	A8wWzRcCjEI04XI6XZD3jw==
BA_Pelikaanstraat 7-19_L_B_1_1-48_V2.pdf	3eC/vzLW6GKNRhhStAkXmA==
BA_Pelikaanstraat 7-19_L_N_1_17-48_V2.pdf	h41F+c+nB70mdKWOhVahizg==
BA_Pelikaanstraat 7-19_P_B_1_3-48_V2.pdf	RIwm3WvQdxzjKJVezKBYxg==
BA_Pelikaanstraat 7-19_P_B_2_4-48_V2.pdf	C8GFzA0Efjb5tXmg74gmZg==

BA_Pelikaanstraat 7-19_P_B_3_5-48_V2.pdf	Kmydj5v/9TaZbl4JoAASBA==
BA_Pelikaanstraat 7-19_P_B_4_6-48_V2.pdf	u6FZgSfG3n7CPITl0wA8Kw==
BA_Pelikaanstraat 7-19_P_B_5_7-48_V2.pdf	2oqkDQZa1YyxgSRvCan1sQ==
BA_Pelikaanstraat 7-19_P_B_6_8-48_V2.pdf	aomDJdsD3+WYID+ONTJzFg==
BA_Pelikaanstraat 7-19_P_N_1_19-48_V2.pdf	lBhBCh01NFHBnBwl/XH6UQ==
BA_Pelikaanstraat 7-19_P_N_2_20-48_V2.pdf	vopv2UrZvUj5t6pXYW4/Yw==
BA_Pelikaanstraat 7-19_P_N_3_21-48_V2.pdf	e7ZUmx53OCFRC4yYGkEYhw==
BA_Pelikaanstraat 7-19_P_N_4_22-48_V2.pdf	wAnGX/sc+dmHy98/1R11BQ==
BA_Pelikaanstraat 7-19_P_N_5_23-48_V2.pdf	F05bwLfLmiPHI7W274uGBw==
BA_Pelikaanstraat 7-19_P_N_6_24-48_V2.pdf	bP7vWOu4X1F4RTFSL1KmXw==
BA_Pelikaanstraat 7-19_S_B_1_9-48_V2.pdf	atLAcPJk5GlvZUIJq3l5KQ==
BA_Pelikaanstraat 7-19_S_B_2_10-48_V2.pdf	7+EW2frCTWK+w8COgCIUYw==
BA_Pelikaanstraat 7-19_S_N_1_25-48_V2.pdf	G+ivaccDfNmrc+N2leXE/g==
BA_Pelikaanstraat 7-19_S_N_2_26-48_V2.pdf	NTZO5eiVGyl1O1iaCZt1Pw==
BA_Pelikaanstraat 7-19_T_B_1_15-48_V2.pdf	lo7Vd+z70t5vNXsFq3zg8Q==
BA_Pelikaanstraat 7-19_T_B_2_16-48_V2.pdf	nQCas+r6fGJhH0leWOsC4g==
BA_Pelikaanstraat 7-19_T_N_1_31-48_V2.pdf	/bJjQ9yxNF7WmWGx4GYiig==
BA_Pelikaanstraat 7-19_T_N_2_32-48_V2.pdf	W2PGSNMVfBsDXSmQCTaZlw==

