



2025_CBS_06686 OMV_2025062095 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van de meergezinswoning met handelsgelijkvloers - zonder openbaar onderzoek - Heernisplein, 9040 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 juli 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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?

De heer Ramazan Kara met als contactadres Dendermondsesteenweg 14, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025062095) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 mei 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het uitbreiden van de meergezinswoning met handelsgelijkvloers
- Adres: Heernisplein 8-9, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 1169N

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 6 juni 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 juli 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het perceel ligt langs het Heernisplein in de wijk 'Dampoort' in Sint Amandsberg. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing. De hoofdgebouwen tellen 2 tot 4 bouwlagen. De woonfunctie primeert, maar de gelijkvloerse bouwlagen zijn vaak ingevuld met horeca, diensten en handel.

Morfologie bouwperceel

* Afmetingen perceel: Oppervlakte +/- 353 m², straatbreedte: 12,49 m.

* Type bebouwing: Rijbebouwing.

* Functie van het pand: Op de gelijkvloerse bouwlaag is er een handelsfunctie. Op 1^e en 2^e verdieping een meergezinswoning met telkens 1 appartement per bouwlaag.

Kelderverdieping: Ingericht met 7 parkeerplaatsen, private kelders, technische-/archiefruimten.

* Volumes: De kelderverdieping neemt het volledige perceel in. De gelijkvloerse bijgebouwen reiken rechts tot tegen de achterste perceelsgrens op een diepte van 25,6 m, rechts achteraan is een gelijkvloerse koer van 55 m². Volume van het hoofdgebouw: 3 bouwlagen met plat dak, met een diepte van 12 m.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het uitbreiden van de meergezinswoning met een bijkomende bouwlaag.

Programma

De hoofdfunctie is wonen met 5 appartementen: De gelijkvloerse handelsruimte wordt verkleind en er wordt 1 appartement toegevoegd. Op de 1^e en 2^e verdieping blijven de 2 appartementen behouden. Op de 3^{de} verdieping worden er 2 appartementen toegevoegd.

Aanpassingen bouwvolumes, gevels, indeling en scheidingmuren

Volume:

* Hoofdgebouw: Het volume wordt opgehoogd met 1 extra bouwlaag en plat dak. De voorste en achterste kroonlijst verhoogt van 9,75 m naar 12,77 m boven het trottoir.

* Bijgebouwen: Geen aanpassingen aan de kelder en de gelijkvloerse bouwlaag.

Voorgevel:

De onderste 3 bouwlagen worden als ongewijzigd behouden. De extra 4^e bouwlaag wordt met eenzelfde bruine baksteen opgehoogd en er worden 3 ramen in geplaatst, voor de 2 brede ramen komt telkens een terras (breedte: 2,86 m en 3,80 m), welke uitsteken tot 0,60 m voorbij de rooilijn. De terrassen zijn ook deels inpandig door het optrekken van de ramen achter de rooilijn.

Indeling:

* De kelderlaag: In de kruipruimten vooraan zit een septische put (5000 L), deze blijft behouden. Anderzijds wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien. Er worden 3 private kelders, 5 parkeerplaatsen en een ruime fietsenstalling voor 17 fietsen voorzien.

- * De gelijkvloerse bouwlaag: De handelsruimte verkleint van 205 m² naar 75m². Er wordt 1 appartement met een oppervlakte van 112 m² in de vrijgekomen ruimte ingevuld.
- * De 1^e en 2^e verdieping: Geen aanpassingen aan de indeling.
- * De 3^e verdieping: Hier worden 2 appartementen ingericht: de 1^{ste} unit heeft een oppervlakte van 54 m² met 1 slaapkamer. De 2e unit heeft een oppervlakte van 59,8 m² met 2 slaapkamers.

Profielen scheidingsmuren:

De profielen van de linker en rechter scheidingsmuren worden opgehoogd voor het creëren van de 4^e bouwlaag, met een dakrandhoogte van 12,77 m boven het trottoirpeil.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd en de septische put (5.000 l) blijft behouden.

Er is geen hemelwaterput en geen infiltratievoorziening. Het nieuwe hoofddak wordt met een groendak aangelegd.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 08/12/2022 werd een weigering afgeleverd voor het uitbreiden van een meergezinswoning met 2 woonentiteiten en handel naar een meergezinswoning met 5 woonentiteiten en handel. (OMV_2022133932)
- Op 14/11/2024 werd een weigering afgeleverd voor het uitbreiden van een bestaande meergezinswoning met handelsgelijkvloers. (OMV_2024118225)

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 21/11/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een reclame. (1968 SA 222)
- * Op 13/03/1978 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een bioscoopcomplex en het oprichten van een bankfiliaal met twee bijhorende woongelegenheden. (1977 SA 170 Litt. K-73-77)
- * Op 26/08/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel (wijzigen raam- en deuropening) en het aanbrengen van een verlicht ui. (1999/60146)
- * Op 22/06/2000 werd een weigering afgeleverd voor het verwijderen en vervangen van de uithangborden door een dubbelzijdig verlicht uithangbord. (2000/60108)
- * Op 31/08/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het vervangen van de uithangborden aan een bankfiliaal. (2000/60176)
- * Op 18/10/2012 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen/uitbreiden van een meergezinswoning met 2 appartementen en handelsgelijkvloers tot een meergezinswoning met 8 entiteiten en een handelsgelijkvloers. (2012/60145)
- * Op 14/08/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een meergezinswoning: handelsgelijkvloers + uitbreiding van 2 naar 5 appartementen. (2013/60011)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 1 juli 2025 onder ref. 5000102426:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk: - Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben.

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 27 juni 2025 onder ref. 021917-006/NVDV/2025: (zie integraal advies op het omgevingsloket)

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

Bijzondere aandachtspunten:

De private doorgang van de gelijkvloerse woonentiteit naar straatzijde, zoals ook op de plannen aangeduid, is noodzakelijk opdat de woonentiteit over 2 verschillende uitgangen kan beschikken.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied 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.

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

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het **Algemeen Bouwreglement**, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West en in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande meergezinswoning verticaal uitgebreid met aanpassingen aan het afvoerstelsel. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 311 m². De horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter door twee gedeeld. Voor deze aanvraag bedraagt dit 113,65 m², waarvan slechts 56,83 m² in rekening gebracht moet worden. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 254,17 m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 25.417 l. De aanvraag voldoet hier niet aan met volgende motivatie:

'het betreft een volledig dichtgebouwd perceel met ondergrondse parkeergarage wat het technisch niet mogelijk maakt om een hemelwaterput te voorzien.'

Deze motivatie wordt gevolgd en er kan een vrijstelling verleend worden voor het niet voorzien van een hemelwaterput. Dit wordt gecompenseerd door het voorzien van het platte dak van het hoofdgebouw met een groendak.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De totale dakoppervlakte bedraagt 311 m². De horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter door twee gedeeld. Voor deze aanvraag bedraagt dit 113,65 m², waarvan slechts 56,83 m² in rekening gebracht moet worden.

Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwateren oppervlakte met 30 m² verminderd worden. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 224,17 m².

De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **17,83 m²**. Het buffervolume bedraagt 33 l per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval **7.397 l**. De aanvraag voldoet hier niet aan en voorziet volgende motivatie:

'het betreft een volledig dichtgebouwd perceel met ondergrondse parkeergarage wat het technisch niet mogelijk maakt om een infiltratievoorziening te voorzien.'

Deze motivatie wordt gevolgd en er kan een vrijstelling verleend worden voor het niet voorzien van een infiltratievoorziening. Dit wordt gecompenseerd door het voorzien van het platte dak van het hoofdgebouw met een groendak.

Groendak

Er wordt een nieuw plat dak aangelegd. Dit dak is volledig geschikt om als groendak aan te leggen. In de aanvraag wordt 113,65 m² aangelegd als groendak met een bufferend vermogen van 50l/m². Hieraan wordt ook een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in oppervlaktewater. Het oppervlaktewater staat niet direct in verbindingen met speciale beschermingszones of VEN gebieden. 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 onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. BEKENDMAKING

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

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

De hoofdfunctie is een meergezinswoning met 5 appartementen.

De gemiddelde netto-vloeroppervlakte (NVO) van de 5 appartementen bedraagt 91 m² en er wordt een mix voorzien in 1 en 3 slaapkamer-appartementen.

-> *Het aantal appartementen en de mix is aanvaardbaar binnen het geplande bouwvolume.*

De oppervlakte van de nevenfunctie handel is beperkt qua oppervlakte (75m²).

-> *De nevenfunctie handel kadert binnen de betreffende omgeving, waarin nog diverse handel, horeca en diensten aanwezig zijn.*

Bouwvolumes en scheidingsmuren

* De nieuwe bouwhoogte van het hoofdgebouw telt 4 bouwlagen, met normale bouwhoogten per bouwlaag en een platte dakvorm. Het hoofdvolume kadert voldoende binnen de omliggende hoofdgebouwen, die 3 tot 4 bouwlagen tellen, soms met hogere bouwlagen.

* De bouwdiepte van het hoofdgebouw (meer bepaald de extra 4^e bouwlaag) reikt niet dieper dan 12 m. Dit is voor een hoofdgebouw een aanvaardbare bouwdiepte ten aanzien van de aanpalende hoofdgebouwen.

* De profielen van de linker en de rechter scheidingsmuur moeten voor het oprichten van de 4^e bouwlaag op het hoofdgebouw worden aangepast. Tussen de rooilijn en een diepte van 12,0m wordt het hoofdgebouw verhoogd, met een dakrandhoogte van 12,77 m.

LINKS:

Ten aanzien van voorzijde en achterzijde van het linker aanpalende hoofdgebouw met zadeldak worden ophogingen voorzien: Vooraan is de ophoging beperkt en deze sluit voldoende aan bij het bouwprofiel van het aanpalende hoofdgebouw. Achteraan voorziet de nieuwe 4^e bouwlaag een extra bouwdiepte van 1,85 m extra diepte en dit tot 12m achter de rooilijn.

RECHTS:

Tussen de rooilijn en een bouwdiepte van 3,06 m wordt de muur met 1,40 m verhoogd.

Tussen een bouwdiepte van 3,06 m en 9,0 m wordt de muur verhoogd met 0,15 m.

Tussen een bouwdiepte van 9,0 m en 12,0 m wordt de muur verhoogd met 3,51 m .

De rechter aanpalende buur heeft tot op de 2^e verdieping zelf een dieperliggende scheidingsmuur tot 16,0 m achter de rooilijn.

-> *De extra bouwhoogten en -diepten vallen binnen aanvaardbare normen.*

Er kan gesteld worden dat de aanpalende percelen niet te sterk ingebouwd worden en ze zullen geen onaanvaardbare vermindering van de belichting, bezonning en/of zichten ervaren.

De eigenaars van de 2 aanpalende percelen hebben geen bezwaar ingediend.

-> *Het bijkomende bouwvolume (4^e bouwlaag) kan aanvaard worden.*

Gevels

De nieuwe deel voorgevel (meer bepaald de 4^e bouwlaag) in volwaardig gevelmetselwerk moet volledig achter de rooilijn worden uitgevoerd. Dit wordt ook zo voorzien in het ontwerp.

Het voorzien van de 2 terrassen tot een maximale diepte van 0,60 m vóór de rooilijn kunnen aanvaard worden, zij hebben een aanvaardbare breedte en bevinden zich ook op voldoende afstand van de zijperceelsgrenzen.

De raamindelingen en gevelmaterialen van de toegevoegde 4^e bouwlaag sluiten - zowel op de voorgevel, alsook op de achtergevel - goed aan bij de bestaande onderliggende gevels.

Binnenindeling

De indeling van de 3 nieuwe appartementen op de gelijkvloerse bouwlaag en de 3^e verdieping is voldoende kwaliteitsvol. De verschillende dag- en nachtruimten zijn voldoende groot en ontvangen voldoende het daglicht. Verder wordt er voldoende bergruimte voorzien.

Mobiliteit

Voetganger

Het Heernisplein is voorzien van voetpaden en veilige oversteekplaatsen, nabij de Dendermondsesteenweg.

Fiets

Het Heernisplein grenst aan de Dendermondsesteenweg. Er zijn fietssuggestiestroken voorzien aan beide zijden van de weg, in dit gedeelte van de Dendermondsesteenweg.

Collectief vervoer

- Vlak aan het project is een halte die meerdere buslijnen bedient.
- Station Gent-Dampoort bevindt zich op 950m van het project.
- Er bevinden zich meerdere autodeelplaatsen in de nabije omgeving van het project.
- Het project is goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

Auto

Het project is vlot bereikbaar met de wagen vanaf de R40-N70.

Parkeren

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad Gent beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

1. Type functie: wonen, commerciële ruimte en kantoren
2. Ligging: groene zone
3. Grootte: meergezinswoning met 5 woningen en een handelsruimte van +- 91m² NVO (kantoren en commerciële ruimte)

-> *Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen minimaal 17 comfortabele, kwalitatieve fietsparkeerplaatsen voor het woongedeelte. Voor het autoparkeren worden 5 autoparkeerplaatsen voor het wonen behouden. Dit aantal fiets- en*

autoparkeerplaatsen sluit voldoende aan bij de functie en ligging van het project. Gezien de kantoren en de commerciële ruimte onder de drempelwaarde vallen (en een bestendiging is van de huidige situatie), worden hiervoor geen parkeerrichtlijnen opgelegd.

Autoparkeren:

De 7 autoparkeerplaatsen worden verminderd naar 5 autoparkeerplaatsen.

-> Het aantal parkeerplaatsen is aanvaardbaar voor de 5 appartementen in het pand.

Fietsparkeren:

Er is 1 fietsenberging ingetekend (rekening houdende met de toegangsdeuren: een bruikbare oppervlakte van +/- 35 m²).

-> De ligging en de vorm van de bestaande fietsenbergingen is aanvaardbaar en biedt voldoende plaats om de vereiste 17 fietsen comfortabel te kunnen stallen.

-> Om een veilige toegang tot de ondergrondse parkeergarage voor zowel auto's, alsook voor de fietser te kunnen waarborgen, zal de bouwheer gebruik maken van een lichtenregeling.

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_2025062095 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het uitbreiden van de meergezinswoning met handelsgelijkvloers aan de heer Ramazan Kara gelegen te Heernisplein 8-9, 9040 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:

Voortvloeiend uit externe adviezen

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 27 juni 2025 met kenmerk 021917-006/NVDV/2025).

Groendak

Het platte dak van het hoofdgebouw dient blijvend voorzien te worden van een groendak met een bufferend vermogen van 50l/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.

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.

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 = inwonerequivalent)
- * +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 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.

De regenwaterpijpen dienen via het eigen perceel op het interne rioleringssysteem aangesloten te worden. Er is geen rechtstreekse aansluiting van de regenwaterpijp toegelaten op de openbare riolering.

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

Openbaar domein

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Oprit

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

Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Constructieve uitsprong

De bestaande uitsprongen zijn niet uit te breiden. Voor de nieuwe uitsprong geldt onderstaande.

Constructieve elementen mogen maximaal 10cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn tot op een hoogte van 3 m gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn. Tussen 3 m en 4 m is dit 20 cm, hoger dan 4 m is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften.

De uitsprong moet tot op een hoogte van 4m eveneens 60cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

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

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_06686 - OMV_2025062095 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van de meergezinswoning met handelsgelijkvloers - zonder openbaar onderzoek - Heernisplein, 9040 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025062095

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_KARA Ramazan 3_T_B_links.pdf	qDXBTmEQ68xc9N0vRCZZKw==
BA_KARA Ramazan_L_N_1.pdf	cl3KJl6j/4F5JP1xnmyc+A==
BA_KARA Ramazan 4_P_N_gelijkvloers.pdf	qJedVS4FsrhqmATX3ZU+yA==
BA_KARA Ramazan 4_P_N_3e verdieping.pdf	5NhpHKbj2Fn1ze3nNtoesA==
BA_KARA Ramazan 3_T_N_rechts.pdf	VLcEzWi9Y3XXTnCBuSAMfA==
BA_KARA Ramazan 3_T_N_links.pdf	gt9cSOEw7kW+6H1uVz5KWw==
BA_KARA Ramazan 3_T_B_rechts.pdf	phAm3nSINLsyCGVxk5gTTw==
BA_KARA Ramazan 3_S_N_dwarse snede.pdf	Qghnn1j81jBVrDuTV5ncDA==
BA_KARA Ramazan 3_S_B_dwarse snede.pdf	VX86urMII5xDfQKFFFPjpQ==
BA_KARA Ramazan 3_P_N_kelderverdieping en riolering.pdf	5hxlqlqfwbzb8gtf9rYXPQ==
BA_KARA Ramazan 3_P_N_dak hoofdgebouw.pdf	w9ESQYfLO9tKXHFanzp5JQ==
BA_KARA Ramazan 3_P_N_2e verdieping.pdf	QxFZmniARmugKDy+DMJPLA==
BA_KARA Ramazan 3_P_N_1e verdieping.pdf	9rz1QrXoQQkxjZkpkSwrGg==
BA_KARA Ramazan 3_P_B_kelderverdieping.pdf	8duYr023eFrIwljMLIIX5w==

BA_KARA Ramazan 3_P_B_gelijkvloers.pdf	XrkEa3r1NPQaGUuwDdbpcQ==
BA_KARA Ramazan 3_P_B_2e verdieping.pdf	UjvN3llclN8zKU5IzUVuUg==
BA_KARA Ramazan 3_P_B_1e verdieping.pdf	+EJu5oDHRMm7PUgF7s2ylA==
BA_KARA Ramazan 3_I_N_1.pdf	75sRgt92in4UUvWujobvWQ==
BA_KARA Ramazan 3_I_B_1.pdf	/TAO9icd8vVlg5IIAstYog==
BA_KARA Ramazan 3_G_N_straatgevel.pdf	W9HoHPCCzy+2s7sIC1QPpQ==
BA_KARA Ramazan 3_G_N_achtergevel.pdf	Jx5Ohm/9p3CLLWy4fKQitQ==
BA_KARA Ramazan 3_G_B_straatgevel.pdf	QnI55cafuVUe3h/zxtLRhg==
BA_KARA Ramazan 3_G_B_achtergevel.pdf	IYUbMpG+HzGRac0Up0hUHA==