



2025_CBS_06850 OMV_2025066494 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van de terrassen en balustrade en het heropbouwen van een glazen uitbouw - zonder openbaar onderzoek - Filips van Arteveldestraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 7 augustus 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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 weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Vereniging van mede-eigenaars Residentie Neerschelde te Gent, Filips van Arte... VME met als contactadres Filips van Arteveldestraat 1/5, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025066494) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 28 mei 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het renoveren van de terrassen en balustrade en het heropbouwen van een glazen uitbouw
- Adres: Filips van Arteveldestraat 1-5/E, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2114M5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23 juni 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 31 juli 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen meergezinswoning is gelegen langsheen Filips van Arteveldestraat in het centrum van de stad Gent. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing. Het pand in kwestie bevindt zich langsheen de Visserijvaart. Het gebouw beschikt over 3 bouwlagen vooraan en 4 bouwlagen achteraan en is afgewerkt met een hellend dak.

Het pand in kwestie kent een historiek aan bouw misdrijven

*** Proces-Verbaal**

Er is een proces-verbaal met nummer 66.97.10096/94 opgemaakt op 4/07/1994 voor:

- *het inrichten van een mansardeverdieping tot twee woongelegenheden;*
- *kleine binnen-wijzigingen op gelijkvloers, eerste en tweede verdieping;*
- *een uitbouw van het achterste dakvlak met lucarne;*

Krachtens artikel 6.4.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd tevens de staking van de werken bevolen.

Op 4/07/1994 bekrachtigde de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur het stakingsbevel.

*** Herstelvordering na proces-verbaal**

Op 9/08/1994 vorderde gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur of het college van burgemeester en schepenen of de burgemeester als herstelmaatregel het volgende: de bouwwerken dienen te worden uitgevoerd conform de bouwvergunning 1991/290 van 15/10/1991, met betrekking tot de dakconstructie en de bestemming van het zgn. mansardeverdiep dat niet als woning maar als zolder moet bestemd zijn. Voor de herschikking van de binnenruimten moet een nieuw regularisatiedossier worden ingediend. Uitvoeren van aanpassingswerken.

*** Herstelvordering na proces-verbaal**

Op 21/09/1994 vorderde gemachtigde ambtenaar (thans gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur) als herstelmaatregel het volgende: de bouwwerken dienen te worden uitgevoerd conform de bouwvergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen dd. 15/10/1991 (dossiernr. 1991/290), met betrekking tot de dakconstructie en de bestemming van het zgn. mansardeverdiep dat niet als woning, maar als zolder moet bestemd zijn. Voor de herschikking van de binnenruimten moet een nieuw regularisatiedossier worden ingediend. Werken moeten uitgevoerd worden tegen 31/12/1994. Uitvoeren van aanpassingswerken.

*** Herstelvordering na proces-verbaal**

- *Op 24/01/1995 vorderde gemachtigde ambtenaar (thans gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur) als herstelmaatregel het volgende: de gevorderde aanpassingswerken dd. 21/09/1994 moeten uitgevoerd worden tegen 01/04/1995. Uitvoeren van aanpassingswerken.*
- *Op 03/04/1995 werd vastgesteld dat de aanpassingswerken werden uitgevoerd, nl. wegbraak van de wederrechtelijke uitbouw van de dakconstructie. Voor de binnenwijzigingen is nog geen regularisatiedossier ingediend. Dit bouw misdrijf is ondertussen strafrechtelijk verjaard.*

- *Op 31/12/2008 werd er vrijwillig herstelmaatregelen of afbraak uitgevoerd. Aanpassingswerken uitgevoerd: wegbraak van de wederrechtelijke uitbouw van de dakconstructie. Voor de binnenwijzigingen is nog geen regularisatiedossier ingediend.*

De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van deze werken bedraagt namelijk 5 jaar en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar meer in de huidige wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus onvergund.

Als in de toekomst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor dit pand, zal het college van burgemeester en schepenen enkel de stedenbouwkundig rechtmatige toestand meenemen in de beoordeling van deze aanvraag.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het renoveren en vernieuwen van de terrassen ter hoogte van de achtergevel en het vervangen van de balustrades. In het achterste dakvlak wordt een nieuwe dakuitbouw voorzien.

Met deze aanvraag worden alle balkons van de gelijkvloerse tot de dakverdieping ter hoogte van de achtergevel uitgebreid en vernieuwd. De terrassen op de kelderverdieping (=souterrain) blijven behouden. De **terrassen aan de linkerzijde** van het pand (gelijkvloers, eerste, tweede en dakverdieping) worden (volgens plannen bestaande en nieuwe toestand) beperkt groter voorzien namelijk 9,15m² in plaats van 8m². De uitsteek gemeten vanaf de achtergevel bedraagt 1,93m in plaats van 1,84m. De nieuwe balustrades beschikken over een hoogte van 1,10m en worden afgewerkt in klaar glas.

De **terrassen aan de rechterzijde** van het pand (gelijkvloers, eerste en tweede verdieping) worden ook beperkt groter voorzien namelijk 4,93m² in plaats van 4,02m² (volgens de ingediende plannen bestaande en nieuwe toestand). De nieuwe balustrades beschikken over een hoogte van 1,10m en worden afgewerkt in klaar glas.

Het **terras t.h.v. de dakverdieping** aan de rechterzijde bevindt zich tot tegen de rechter perceelsgrens. De oppervlakte van dit terras verkleint in beperkte mate van 11,53m² naar 11,27m² (volgens de ingediende plannen bestaande en nieuwe toestand). Op de rechter perceelsgrens wordt een zichtscherm geplaatst in klaar glas. Hiermee wordt de **gemene muur** met de rechter aanpalende buur **verhoogd** met 1,9m (gemeten vanaf de terrasvloer) en dit over een lengte van 1,91m (gemeten vanaf de achtergevel).

In het achterste dakvlak wordt een nieuwe dakuitbouw voorzien en dit over een lengte van 6,42m. De totale hoogte van de dakuitbouw bedraagt 11,56m gemeten vanaf de nulpas. De uitbouw wordt afgewerkt met een glazen dak. De uitbouw bevindt zich tot tegen de rechter perceelsgrens.

Noot van de Omgevingsambtenaar: De ingediende plannenset bestaande toestand in dit dossier komt niet overeen met de plannen van de laatste vergunning (zie vergunning 1991/290) én is niet in overeenstemming met de bijgeleverde foto's in dit dossier.

(zie lager Hoofdstuk 4 en 9)

De weergegeven terrassen op de gelijkvloerse, eerste, tweede en dakverdieping in de bestaande toestand komen niet overeen met de laatst vergunde toestand. We verwijzen hiervoor naar de

vergunning 1991/290 afgeleverd op 15/10/1991 voor de verbouwing van 3 woningen tot een gebouw met 8 woonegelegenheden.

Aangezien voorliggende aanvraag aanpassingswerken voorziet aan deze terrassen wordt enkel de rechtmatige toestand meegenomen naar de beoordeling van deze aanvraag (we verwijzen hiervoor ook naar de hoger omschreven 'Historiek bouwmisdrijven').

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen, weigeringen en/of bouwmisdrijven zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 15/10/1991 werd een **vergunning** afgeleverd voor de verbouwing van 3 woningen tot een gebouw met 8 woonegelegenheden. (1991/290)

* Op 09/08/1994 werd een **weigering** afgeleverd voor het verbouwen van drie woningen tot tien woonegelegenheden. (1994/100)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/ BRANDWEER

Advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 15 juli 2025 onder ref. 012935-003/MLE/2025: gunstig. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

2/ DE VLAAMSE WATERWEG NV

Volgende informatie van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** werd afgeleverd op 11 juli 2025:

Gezien de aard van de aanvraag kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden. De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'. Er wordt door de aangevraagde werken evenmin een impact op het beheer en/of de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv verwacht.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als referentie toegelaten bouwhoogte (in meter), zone C voor woningen en tuinen en zone voor openbare ruimten.

Artikel 3.3.6 Dakvorm

De totale breedte van dakkapellen en staande dakramen wordt aan de voorzijde beperkt tot één derde van de gevelbreedte. Aan de achterzijde wordt de totale breedte van dakkapellen en dakramen beperkt tot twee derden van de gevelbreedte.

Het ontwerp voldoet hieraan, de voorziene dakuitbouw (dakverdieping) wordt voorzien aan de achterzijde en beperkt zich tot twee derden van de gevelbreedte.

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 het Algemeen Bouwreglement, het wijkt af op volgend punt:

- **Artikel 2.7:** Uitsprongen boven de openbare weg;

Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele uitzonderingen. Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn:
[...]

> van 2,20 meter tot 3 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 10cm en niet-constructieve elementen maximaal 20cm uitspringen voorbij de rooilijn.

[...]

Dit artikel is altijd van toepassing in geval van nieuwe uitsprongen, zowel constructieve als niet-constructieve. Bestaande constructieve uitsprongen die niet voldoen aan deze bepalingen mogen behouden blijven tenzij bij verbouwingswerken geraakt wordt aan de stabiliteit van de uitsprong zelf. In dat geval moet ook de uitsprong worden aangepast overeenkomstig dit artikel.

Toetsing: Zoals hoger omschreven zijn de uitkragende terrassen over het openbaar domein, zoals deze zijn weergegeven op de plannen bestaande en nieuwe toestand, niet rechtmatig tot stand gekomen. In de laatste vergunning zijn deze uitkragende constructieve elementen boven de openbare weg niet opgenomen, in deze nieuwe aanvraag worden ze volledig vernieuwd waardoor dit verjaard bouw misdrijf bij deze nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag opnieuw ter beoordeling komt te liggen. Er zijn wel terrassen vergund tot tegen de rooilijn. Maar niet uitkragend over de openbare weg zoals nu wel wordt weergegeven op de plannen.

De uitkragende terrassen op de gelijkvloerse verdieping van 1,43m (gemeten vanaf de rooilijn), worden volgens de plannen voorzien op 2,55m afstand t.o.v. het openbaar domein. Bijgevolg zijn deze niet in overeenstemming met dit artikel. Een afwijking op dit artikel in het Algemeen Bouwreglement werd niet aangevraagd in de beschrijvende nota. We merken op dat de plannen bestaande toestand niet overeenkomen met de ingediende foto's. Op de ingediende foto's is geen uitkragend terras op deze gelijkvloerse verdieping zichtbaar. Het is niet duidelijk of dit uitkragend terras nu gewenst is of dat de aanvrager foutieve plannen heeft ingediend.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

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 de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

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. 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

Voorliggende aanvraag betreft (volgens de aanvrager) het vernieuwen/renoveren van terrassen en de toevoeging van een nieuwe dakuitbouw in het achterste dakvlak.

Het gebouw werd in de jaren '90 grondig verbouwd en heeft geen erfgoedwaarde meer. Dat wordt ook zo bevestigd op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het pand is niet langer vastgesteld, maar slechts wetenschappelijk gedocumenteerd: *"Dit erfgoedobject heeft geen erfgoedwaarde meer. De erfgoedwaarden waarom we het object opnamen in de inventaris, zijn niet meer aanwezig, bijvoorbeeld door verbouwing of sloop"*.

Zoals reeds hoger omschreven (zie HOOFDSTUK 1) beschikt het pand over een historiek aan bouw misdrijven. Bij de beoordeling van deze nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag wordt

enkel de stedenbouwkundige rechtmatige toestand meegenomen bij de beoordeling van deze nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag.

We stellen bij de beoordeling van dit dossier vast dat de ingediende plannen niet correct zijn opgemaakt. We verwijzen hiervoor naar de laatste vergunning (1991/290) én de bijgevoegde foto's in dit dossier. De plannen van de bestaande toestand geven niet de laatst vergunde toestand weer. Daarnaast komen de plannen bestaande toestand niet overeen met de ingediende foto's betreft het linker terras op de gelijkvloerse verdieping en het aantal bouwlagen. De ingediende doorsnedes kloppen niet met de werkelijke toestand. Er wordt een verkeerd beeld weergegeven van de rechtmatig tot stand gekomen toestand én van de bestaande toestand.

De terrassen op de gelijkvloerse, eerste en tweede verdieping werden onrechtmatig voorzien van een uitsprong boven de openbare weg. Beide terrassen op de dakverdieping werden nooit vergund. De ingediende plannen geven foutief de indruk dat deze terrassen eerder vergund werden en nu een aanpassing daarop zijn. Het dakvolume is ook anders uitgevoerd. Dit wordt niet aangevraagd in deze omgevingsvergunningsaanvraag. Daarnaast is het niet duidelijk aan welke type ruimtes de nieuwe terrassen én de dakuitbouw t.h.v. de dakverdieping gekoppeld zijn. De dakverdieping wordt volgens de ingediende plannen voorzien van een inrichting met woonfunctie wat op de plannen van de laatst vergunde toestand niet het geval is. Wanneer de voorziene dakuitbouw voldoet aan de voorschriften opgenomen in het BPA BINNENSTAD – DEEL ZUID en deze bijdraagt aan het verhogen van het wooncomfort van deze woning zou akkoord kunnen gegaan worden met deze uitbouw. Echter is uit het ontwerp niet af te leiden of hieraan voldaan wordt. Het is niet duidelijk of er 2 extra woonentiteiten worden ingericht op de dakverdieping óf deze ruimtes worden toegevoegd bij de onderliggende appartementen.

Omwille van de vele onduidelijkheden en onjuiste informatie in het dossier (zie hoger omschreven), komt deze **aanvraag niet voor vergunning in aanmerking**. Bij het indienen van een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag wordt aangeraden om contact op te nemen met de Balie Bouwen. Dit dossier moet allereerst worden ingediend als een regularisatie-dossier. De vergunning (1991/290) kan worden opgevraagd bij het archief. De plannen vergunde toestand moet door de aanvrager worden toegevoegd bij een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag. Daarnaast moeten de plannen bestaande toestand een correcte weergave zijn van de bestaande toestand zoals is weergegeven op de foto's. De plannen moeten verduidelijking brengen over de aanpassingswerken aan de dakverdieping zowel naar inrichting als naar dakvolume achteraan.

CONCLUSIE

Ongunstig stedenbouwkundig advies, de ingediende plannen komen niet overeen met de laatst vergunde toestand en met de bestaande toestand. Het dossier bevat heel wat onduidelijkheden en onjuiste informatie. Hierdoor kan het dossier niet correct worden beoordeeld. Bijgevolg is de aanvraag niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg en komt deze niet voor vergunning in aanmerking.

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.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het renoveren van de terrassen en balustrade en het heropbouwen van een glazen uitbouw aan Vereniging van mede-eigenaars Residentie Neerschelde te Gent, Filips van Arte... vme (O.N.:0818671387) gelegen te Filips van Arteveldestraat 1-5/E, 9000 Gent.

Artikel 2:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Riolering

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

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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_06850 - OMV_2025066494 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van de terrassen en balustrade en het heropbouwen van een glazen uitbouw - zonder openbaar onderzoek - Filips van Arteveldestraat, 9000 Gent - Weigering