



2024_CBS_05590 OMV_2024047417 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande kamerwoning met handelsruimte in een gesloten bebouwing - zonder openbaar onderzoek - Hoogstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Filip Watteeuw, schepen-voorzitter; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Cocon Vastgoed NV met als contactadres Kortrijksesteenweg 62, 9830 Sint-Martens-Latem heeft een aanvraag (OMV_2024047417) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 april 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een bestaande kamerwoning met handelsruimte in een gesloten bebouwing
- Adres: Hoogstraat 130, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 2893B

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

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 21 mei 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel ligt langs de Hoogstraat in de wijk 'Sint-Michiels'. De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, de meeste hoofdgebouwen tellen 3 bouwlagen.

De meeste panden zijn ingevuld met woningen, maar verschillende panden zijn op de gelijkvloerse bouwlagen ingericht met handel, diensten of horeca.

Morfologie

Het perceel is schuin ten opzichte van de rooilijn ingeplant. Het heeft een oppervlakte van ongeveer 162m², de straatbreedte meet 8,93m en de perceelsdiepte meet op het diepste punt 24,61m.

De bebouwing betreft een rijbebouwing, in de bestaande toestand ingericht met een handelszaak (32,1m²) en een kamerwoning met 8 woonunits (6 kamers en 2 studio's).

Beschrijving van de bebouwing:

* Het hoofdgebouw A telt 3 bouwlagen met een zadeldak en het diepste punt ligt 10,31m achter de rooilijn.

* Aangebouwd is bijgebouw B: 2 bouwlagen met plat dak. De diepte meet 15,77m achter de rooilijn.

* In de linker achterhoek ligt een koer van 20,7m².

* In de rechter achterhoek staat een gebouw C van 2 bouwlagen hoog, met een deels licht hellend zadeldak, links en rechts ervan staan 2 kleine gelijkvloerse bijgebouwen van 3,4m² en 1,2m² met platte daken.

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 pand heeft door verbouwingen in het verleden zijn erfgoedwaarde verloren.

Stedenbouwkundig misdrijf

Voor het perceel is geen bouwmisdrijf gekend.

Het pand is een bestaande kamerwoning, opgenomen op de lijst met erkende kamerwoningen voor 7 kamers en 2 studio's sinds 1991.

In een vorige vergunning werden 2 gelijkvloerse kamers samengevoegd tot 1 kamer. Aan de straatzijde bevindt zich een nachtwinkel met eigen toegang en de afzonderlijke inkom naar de achter- en bovengelegen kamerwoning.

Het bestaande programma stemt overeen met de destijds verleende vergunning (2015/10020).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

Het voorstel voorziet een aangepast voorstel ten aanzien van de voorwaardelijke vergunning (29/02/2024) voor het verbouwen van een meergezinswoning/kamerwoning met handelsruimte en het isoleren van de gevels en voorziet aanpassingen met betrekking tot (OMV_2023171408).

De aanpassingen komen tegemoet aan de bijzondere voorwaarden uit die beslissing: met betrekking tot de uitsluiting van een kamer op de 1^e verdieping en de inrichting van een andere woonunit op de gelijkvloerse bouwlaag.

De functie 'handelspand met meerdere woonunits' blijft behouden. De bouwheer beoogt aanpassingen aan de 8 bestaande woonunits. De kamers en studio's worden intern gewijzigd met behoud van hun bestaande oppervlakte. Verder worden de gevels van de verschillende gebouwen extern geïsoleerd. De koer krijgt een nieuwe waterdoorlatende verharding (grind) en er wordt een vijver aangelegd.

Aanpassingen bouwvolumes, gevel en daken

* Volume: Alle volumes blijven behouden.

* Dak: In het hoofddak van gebouw A worden vooraan 3 en achteraan 2 dakvlakramen geplaatst.

* Voor-, zij- en achtergevels: De gevelopeningen blijven allemaal behouden en worden geïsoleerd en bekleed met een gecementeerde gevel in witte kleur.

Gebouw A: Het nieuwe voorgevelpakket springt 14cm uit vóór de rooilijn, onderaan wordt een plint voorzien van groen geglazuurde tegels tot aan de dorpel van de gelijkvloerse ramen.

Gebouw B: Tegen de achtergevel van dit bijgebouw B worden de 2 bestaande brandtrappen vervangen door 1 nieuwe trap van de koer tot aan het platte dak, dit net naast de linker zijperceelsgrens.

Gebouw C: De 2 achtergevels in baksteen op de perceelscheidingen worden aan de zijde van de burens in een witte kleur geschilderd.

Koermuur : Deze wordt ook gecementeerd in witte kleur.

Aanpassingen binnenindeling

Gelijkvloerse bouwlaag:

Hoofdgebouw A: De gemeenschappelijke inkom, de fietsenstalling en de handelszaak blijven ongewijzigd behouden.

Gebouw B: Kamer 1 (23,14m²): Hierin wordt een binnenmuur gesloopt en een afzonderlijke badkamer met toilet ingericht.

Gebouw C: Studio (31,47m²): Hierbinnen wordt een kitchenette ingericht.

1^e verdieping:

Hoofdgebouw A: De 2 kamers (21,45m² en 18,11m²) krijgen een nieuwe sanitaire cel.

De gemeenschappelijke douche verdwijnt, maar het gemeenschappelijke toilet blijft wel behouden.

Gebouw B: De gemeenschappelijke keuken blijft behouden (oppervlakte 5,52m²), kamer 4 (oppervlakte 23,01m²) blijft ook behouden, maar de binnenmuur wordt verplaatst in functie van een grotere kamer met kleine sanitaire cel.

Gebouw C: Binnen de studio worden binnenmuren gesloopt en de studio krijgt een kitchenette.

2^e verdieping:

Hoofdgebouw A: De 2 kamers (19,93m² en 15,56m²) krijgen een nieuwe sanitaire cel.

Dakverdieping:

De zolder wordt omgevormd tot een gemeenschappelijke keuken en leefruimte (de netto-vloeroppervlakte, met plafondhoogte bedraagt 25,55m²).

Scheidingsmuren

De profielen van de scheidingsmuren wijzigen niet.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. De bouwheer plaatst een septische put (2000L).

Op de koer wordt een vijver aangelegd als infiltratievoorziening. De verharding bestaat uit waterdoorlaatbare grind.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 29/02/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een meergezinswoning/kamerwoning met handelsruimte + het isoleren van de gevels (OMV_2023171408).

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 16/04/2015 werd een vergunning afgeleverd om van 2 kamers, 1 kamer te maken. (2015/10020)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

- ? **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 17 april 2024 onder ref. 034846-013/PV/2024:
Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.
Bijzondere aandachtspunten:
- Ten behoeve van de entiteiten gelegen aan de binnenkoer dient een ladder voorzien te worden van die koer naar een veilige plaats, bvb het plat dak van een aanpalend pand.
- In de inkom/traphal worden fietsen gestald. Er dient benadrukt te worden dat in deze evacuatieweg steeds een doorgangsbreedte van minstens 70cm gevrijwaard dient te worden.
- De daken dienen aan de onderzijde beschermd te zijn door een beplating met EI30.
- ? Geen tijdig advies van **adviezen.oe@vlaanderen.be**. De adviesvraag is verstuurd op 12 april 2024. Op 21 mei 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbijgegaan worden.

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).

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ST-MICHIELS, goedgekeurd op 5 juni 2003, en is bestemd als: 1) verwevingszone en 2) zone voor openbare ruimten.

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 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Het aantal leefruimten wordt niet vermeerderd, ze behouden hun oppervlakte en worden - volgens hun minimum netto-vloeroppervlakten - ingericht naar een kamer of studio.

Het aantal toiletten blijft gelijk.

Door de inrichting van de zolderverdieping wordt een voldoende grote gemeenschappelijke keuken ingericht voor de woonunits die niet beschikken over een keuken/kitchenette.

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.

Gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

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 van de Lieve, in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- grenzend aan een zone (wegenis) gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd. Het betreft een renovatie.

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 (GSV) en het algemeen bouwreglement van de stad Gent (ABR) inzake hemelwater getoetst:

Gescheiden stelsel

Volgens het aanvraagdossier wordt het bestaande interne gescheiden rioleringsstelsel behouden. Er is geen renovatie van het gelijkvloerse verdiep, enkel de beperkte buitenruimte wordt aangepakt.

Verharding

De buitenruimte wordt voorzien in waterdoorlatende verharding (steenslag) en een beperkte beplanting. Onder de ruimte bevindt zich een septische put.

Hemelwaterput en groendak

Volgens de vigerende wetgeving (GSV en ABR inzake hemelwater) dienen er geen bijkomende maatregelen genomen te worden indien het intern gescheiden rioleringsstelsel behouden blijft.

Bovendien kan er wegens ruimtegebrek bij deze renovatie geen kwalitatief hergebruikstelsel of infiltratie/buffervoorziening geplaatst worden.

Men kan vrijwillig opteren voor de aanleg van een groendak op de platte daken. Het onderzoek naar de stabiliteit van het gebouw bij het plaatsen van een groendak en het groendak zelf komen in aanmerking voor subsidies van de stad Gent (<https://stad.gent/nl/groen-milieu/klimaat/vergroen-je-buurt/een-groendak-wat-en-hoe#tips-en-subsidie>)

Er kan voldaan worden aan de GSV en ABR inzake hemelwater.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Er wordt geen verharding bij gecreëerd. De impact op de overstromingskans is bijgevolg niet significant.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. 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.

7. BEKENDMAKING

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

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Erfgoed

Het ontwerp voorziet het afwerken van de isolatie met een witte cementering met een betegelde plint waarbij de bestaande gevelopeningen behouden blijven.

Gezien de huidige gevelafwerking geen erfgoedwaarde heeft en de ritmering van de oorspronkelijke gevelopeningen behouden blijft kan er vanuit erfgoeddoogpunt akkoord gegaan worden met dit ontwerp.

-> Volgende voorwaarden worden opgelegd:

De afwerking van de isolatie op de voorgevel dient te gebeuren in een gladde cementering of cementering met een fijne korrel. Dit om sterke vervuiling op korte termijn te vermijden.

Programma - woonkwaliteit

De aanvraag voorziet in het behoud van de gelijkvloerse handelsfunctie en het behoud van aantal woonunits, namelijk 8.

Het behoud van de kamerwoning kan aanvaard worden gezien a) de kamerwoning als vergund wordt beschouwd en b) gelet op de vorige vergunning (2015) die toen met 6 kamers en 2 studio's vergund werd.

Het aantal kleine woonunits is in het pand hoog en de gemiddelde oppervlakte van de woonunits is zeer laag binnen deze woning (type kamerwoning).

De geplande werken voorzien het behoud van de oppervlakten van de 8 woonunits, waardoor het aantal behouden kan blijven, mits de verbouwingen gepaard gaan met een verbetering van de woonkwaliteit binnen het pand:

- Binnen deze kamers en studio's worden beperkte aanpassingen aan de binnenmuren voorzien, er worden ruimere sanitaire cellen ingericht en dit gaat ter verhoging van de woonkwaliteit binnen de kamers en studio's.
 - Het voorzien van een grotere gemeenschappelijke keuken op de zolderverdieping zal bijdragen aan een hogere woonkwaliteit van de woonunits.
 - De buitenruimte wordt ook opgewaarderd door a) de aanleg van een vijver, b) de mogelijkheid om planten tussen de grindverharding te plaatsen en c) het cementeren van de koermuren.
- Vooraf voor de studio en de kamer die er op uitkijken zal dit een aangenaam zicht opleveren.

Geluidshinder

De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen.

Deze akoestische norm moet nageleefd worden.

Bouvvolumes en scheidingsmuren

* De bestaande bouvvolumes worden niet aangepast.

* De profielen van de scheidingsmuren worden niet gewijzigd.

Bijgevolg kunnen we stellen dat de aanpalende percelen niet verder ingebouwd worden, zodat de burens geen onaantoonbare vermindering van de belichting, bezonning en/of zichten zullen ervaren.

Openbaar domein

* Voorgevel:

De voorgevelbekleding met het plaatsen van uitspringende gevelisolatie vóór de rooilijn kan gunstig geadviseerd worden volgens het huidige toetsingskader van de stad Gent, mits de aanvraag voldoet aan de onderstaande bijzondere voorwaarden:

- **De uitspringende gevelbekleding voor de rooilijn mag niet meer dan 14 cm bedragen (dit is isolatie inclusief gevelafwerking, waarvan de isolatie minstens een dikte van 12 cm heeft).**
- **Het voetpad moet na het aanbrengen van de gevelisolatie ten minste 1,2 m breed blijven.**

Het isoleren van de gevels zal een positief effect hebben op zowel het wooncomfort, alsook op de energie-efficiëntie van de woning.

De voorgestelde gevelbekleding en het kleurgebruik zijn aanvaardbaar.

De voorgevel wordt op een kwalitatieve manier afgewerkt en zal daardoor ook zorgen voor een opwaardering van het straatbeeld.

* Oprit in trottoir:

Het gebouw is niet toegankelijk voor autoverkeer, bijgevolg moet de oprit in het trottoir worden verwijderd. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

* Reclame:

- 1) Het oude, dubbelzijdige reclamepaneel van de nachtwinkel -dat te breed en te laag was opgehangen- is volgens de foto's en de plannen reeds verwijderd van de gevel. Dit paneel kan, omwille van bovenstaande opmerking, niet herplaatst worden na herbekleding van de voorgevel.
- 2) Volgens de nieuwe plannen wordt ook de kader van de niet-zaakgebonden reclame (tussen het raam van de handelszaak en de inkomdeur van de woonunits) verwijderd. Dit resulteert in een opwaardering van de voorgevel.

Overige gevels (niet op openbaar domein)

Ook het isoleren van de achterliggende gevels zal een positief effect hebben op zowel het wooncomfort, alsook op de energie-efficiëntie van de verschillende woonunits. Eveneens de afwerking van de koermuren en gevelmuren gericht naar de burens. Ook dit draagt bij tot een opwaardering van de betreffende eigendom.

Mobiliteit

Fiets:

De oppervlakte van de handelszaak wijzigt niet en het aantal kamers en studio's blijft behouden op 7 (dit na uitsluiting van 'kamer 4').

De gemeenschappelijke fietsenstalling is onvoldoende groot, maar werd in 2015 vergund. De oppervlakte en ligging ervan wijzigt niet. Bijgevolg kan de bestaande fietsenstalling aanvaard blijven.

Auto:

Gezien de oppervlakte van de handelszaak en het type van de woonunits (kamer en studio's), bovendien de ligging nabij verschillende openbare vervoerslijnen, maakt ook dat er binnen dit pand geen nood is aan autoparkeerplaatsen binnen het project.

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_2024047417 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 bestaande kamerwoning met handelsruimte in een gesloten bebouwing aan Cocon Vastgoed nv (O.N.:0793267285) gelegen te Hoogstraat 130, 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:

Brandveiligheidsnormen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 17 april 2024 met kenmerk 034846-013/PV/2024).

Erfgoed

De afwerking van de isolatie op de voorgevel dient te gebeuren in een gladde cementering of cementering met een fijne korrel. Dit om sterke vervuiling op korte termijn te vermijden.

Hemelwater – Terrasverharding koer

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2%. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden.

Geluidsoverlast

De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen.

Deze akoestische norm moet nageleefd worden.

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

- ? De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

- ? Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.

De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te screenen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden:

www.farys.be/richtlijnegeurhinder.

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 ter plaatse te laten infiltreren is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

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

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

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

Indien de regenwaterpijp verder dan 1,5 m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten.

Openbaar domein

Oprit te verwijderen:

Er ligt nog een oprit voor het perceel, deze dient verwijderd te worden.

Het is de bouwheer niet toegestaan om 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. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, **verplicht** aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ **trottoirs en opritten** in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

Gevelisolatie:

- **De uitspringende gevelbekleding voor de rooilijn mag niet meer dan 14cm bedragen (dit is isolatie inclusief gevelafwerking, waarvan de isolatie minstens een dikte van 12cm heeft).**
- **Het voetpad moet na het aanbrengen van de gevelisolatie ten minste 1,2m breed blijven.**
- **Constructieve elementen (ramen en deuren) mogen niet voorbij de huidige rooilijn geplaatst worden, dit geldt enkel voor de isolatie met afwerking.**

Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bijvoorbeeld bij werken aan het voetpad, moet de gevelisolatie voorzien worden van een slagvast materiaal dat minstens 10 centimeter doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 centimeter boven het maaiveld. Hiervoor moet het trottoir plaatselijk aangepast worden. Het is niet toegestaan om de afwerking te laten steunen op het trottoir, zwevende of overhangende isolatie is pas toegestaan vanop een hoogte van 25 centimeter boven het trottoirpeil. De plaatselijke aanpassing van het voetpad mag gebeuren door de bouwheer zelf maar dient – voor uitbraak en na herstel - gemeld te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Daarbij dient de timing van de aanpassingswerken duidelijk vermeld te worden

Ter info: het plaatsen van gevelisolatie buiten de perceelsgrens wordt als een tijdelijke gedoogzaamheid aanzien. Gevelisolatie mag niet steunen op het trottoir, gebeurt dit toch zal de aanvrager de gevolgen moeten dragen bij later herstel of vernieuwing van het trottoir.

Opbouw:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd

met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Watersoets

Overstromingen

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Groendak

Men kan vrijwillig opteren voor de aanleg van een groendak op de platte daken. Het onderzoek naar de stabiliteit van het gebouw bij het plaatsen van een groendak en het groendak zelf komen in aanmerking voor subsidies van de stad Gent (<https://stad.gent/nl/groen-milieu/klimaat/vergroen-je-buurt/een-groendak-wat-en-hoe#tips-en-subsidie>)

Reclame

De plannen voorzien in het verwijderen van alle bestaande publiciteitsinrichtingen op de voorgrond.

Indien men nieuwe publiciteitsinrichtingen wens aan te brengen, dan moet voldaan worden aan de goedgekeurde Gewestelijke Publiciteitsverordening van de Vlaamse Regering (12/05/2023).

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 wegen 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).

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

Rookmelder

De woning moet uitgerust worden met **een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is**. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Drinkwaterinstallatie

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het 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 stilzwijgend

geweigerd wordt;

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

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

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

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_05590 - OMV_2024047417 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande kamerwoning met handelsruimte in een gesloten bebouwing - zonder openbaar onderzoek - Hoogstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024047417

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_Hoogstraat 130_G_B_4_11-45.pdf	XXOQgXyJEfHVHv/l2DdqsQ==
BA_Hoogstraat 130_G_B_1_8-45.pdf	M1avljR2d2Emv6p0EUmmw==
BA_Hoogstraat 130_G_B_2_9-45.pdf	seqgQMVD385RLEiB9tyRSQ==
BA_Hoogstraat 130_G_B_3_10-45.pdf	mhyz7s6JOMiM9YUM04Tu2g==
BA_Hoogstraat 130_G_B_5_12-45.pdf	d7B+EYve4g+k56La7wGz7g==
BA_Hoogstraat 130_G_B_6_13-45.pdf	ZO/b5sO6ObBg29gu41FWaQ==
BA_Hoogstraat 130_G_N_1_23-45.pdf	s+xhoqldROOE0EvzOudtsg==
BA_Hoogstraat 130_G_N_2_24-45.pdf	HiSg8JK+ppqP0Vj++M49ddw==
BA_Hoogstraat 130_G_N_3_25-45.pdf	7DyJwXPPZ5mfv7zfwMmJWg==
BA_Hoogstraat 130_G_N_4_26-45.pdf	TDMr2o5KeH70+PBfNN4/Rw==
BA_Hoogstraat 130_G_N_5_27-45.pdf	aCrOvwaQ3vDpdDeg5lo4FQ==
BA_Hoogstraat 130_G_N_6_28-45.pdf	OqqC4Ke3z+Qte+WjnGpT7A==
BA_Hoogstraat 130_I_B_1_2-45.pdf	72A9eDylouo5DD03xPpq9g==
BA_Hoogstraat 130_I_N_1_17-45.pdf	J6lbViq0yq+6wagP8fb2vA==

BA_Hoogstraat 130_L_B_1_1-45.pdf	1VKJD29IHfjhgwZREBOllg==
BA_Hoogstraat 130_L_N_1_16-45.pdf	3/7PMZlQqoYA+XDumbK3Dw==
BA_Hoogstraat 130_P_B_1_3-45.pdf	yh/kqjNt49wL25DxiQrBQQ==
BA_Hoogstraat 130_P_B_2_4-45.pdf	rbZ3NMFmDURF0VmBty8Xow==
BA_Hoogstraat 130_P_B_3_5-45.pdf	ra+K2NpdN0OFqI28av9jgQ==
BA_Hoogstraat 130_P_B_4_6-45.pdf	N/GeP2SGZqfLCOhbB2X6kg==
BA_Hoogstraat 130_P_B_5_7-45.pdf	AcJtIHF3oUJEV6kLT+xBMA==
BA_Hoogstraat 130_P_N_1_18-45.pdf	Cou9z3UfHGjavvkuvaSQGg==
BA_Hoogstraat 130_P_N_2_19-45.pdf	/tIEGm0ssUbBk/N8/+HUag==
BA_Hoogstraat 130_P_N_3_20-45.pdf	yEikbr056bX01+s48tlyZQ==
BA_Hoogstraat 130_P_N_4_21-45.pdf	XK209DsXclktzUKYP/V0Zg==
BA_Hoogstraat 130_P_N_5_22-45.pdf	ngdBhFwCavva6n2xOx+znQ==
BA_Hoogstraat 130_S_B_1_14-45.pdf	AL/uJBxNHXnvmQsToL/t/A==
BA_Hoogstraat 130_S_N_1_29-45.pdf	Z5DU0GXFtHnh5mfTSp+24Q==
BA_Hoogstraat 130_T_B_1_15-45.pdf	kpa+A3lPddikhLTZ52skbw==
BA_Hoogstraat 130_T_N_1_30-45.pdf	ll+NS/GriBK1uw3mELr+lq==