



2024_CBS_05620 OMV_2024031793 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning met 2 woonentiteiten en een magazijn naar een meergezinswoning met 5 woonentiteiten - zonder openbaar onderzoek - Edward Anseeleplein, 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 Braeckevelt, 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?

Icon Real Estate BVBA met als contactadres Kortedagsteeg 47, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024031793) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 4 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een meergezinswoning met 2 woonentiteiten en een magazijn naar een meergezinswoning met 5 woonentiteiten
- Adres: Edward Anseeleplein 19, 19A en 19B, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nrs. 445C en 445B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 2 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

De te verbouwen panden bevinden zich aan het Edward Anseeleplein in de binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen, meergezinswoningen en handelspanden, gelegen aan een plein. De panden in kwestie betreffen:

- Een linkerpand met garage en magazijn op het gelijkvloers en 2 woonentiteiten op de 1^{ste}, 2^{de} en 3^{de} verdieping (3,5 bouwlagen en een hellend dak);
- Een rechterpand met garage, magazijn en archief (3 bouwlagen en een hellend dak).

De panden zijn ook opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het linkerpand wordt er als volgt beschreven:

'Empire-getint breedhuis van drie traveeën en drie bouwlagen met zadeldak (Vlaamse pannen), uit de eerste helft van de 19de eeuw. Bepleisterde en beschilderde lijstgevel. Rondboogvensters met geprofileerde booglijst op imposten en voorzien van gietijzeren leuning. Rechthoekige vensters op de hoogste verdieping; doorgetrokken onderdorpelprofielen; breed hoofdgewel met gelede architraaf, onversierde fries en kroonlijst op klossen. Gewijzigde begane grond.'

Beide gebouwen met aanbouwen bezetten volledig de percelen 445C en 445B (samengevoegde) perceel.

Morfologisch betreft het duidelijk 2 panden maar deze werden op het gelijkvloers reeds 'samengevoegd' (dmv enkele openingen tussen beide gebouwen) waarbij er 1 perceel is van het gelijkvloers en 1 met een toegang naar de bovenliggende verdiepingen van het linkse pand. Beide percelen samen zijn ca. 13m60 breed thv de rooilijn en max. 27m28 diep. (ca. 308,55m²) Beide hoofdgebouwen samen zijn perceelsbreed.

Het linkerpand

Het **hoofdgebouw** van dit pand is 6m90 breed en max. 7m36 diep.

Voorbij het hoofdgebouw bevinden zich 3 aanbouwen achter elkaar gepositioneerd.

De **1^{ste} aanbouw** voorbij het hoofdgebouw heeft 2 bouwlagen en een plat dak met daarop een kleinere 3^{de} bouwlaag, ook met plat dak.

Deze aanbouw is ca. 7m23 diep en ca. 6m65 breed. De kleinere 3^{de} bouwlaag sluit aan op de linker zijperceelsgrens en is ca. 3m82 breed en ca. 2m78 diep.

De kroonlijst op de 2^{de} bouwlaag bevindt zich op een hoogte van 9m66, de dakrand van de 3^{de} bouwlaag bevindt zich op een hoogte van 12m50 tov het straatpeil.

De **2^{de} aanbouw** is ca. 7m11 breed en ca. 6m11 diep. Deze aanbouw heeft 1 bouwlaag en een lessenaars dak. De nok -thv de achtergevel van de 1^{ste} aanbouw- bevindt zich op 5m60 tov het straatpeil (thv de rooilijn), de kroonlijst op een hoogte van 3m37.

Voorbij de 2^{ste} aanbouw bevindt zich **een 3^{de} aanbouw** met 2 bouwlagen en een plat dak. Deze aanbouw is ca. 4m80 breed en tot 5m90 diep. De kroonlijst bevindt zich op een hoogte van 7m tov het straatpeil (thv de rooilijn). Deze aanbouw bevindt zich op een afstand van 20 tot 25m90 achter de rooilijn.

Het rechterpand

Het **hoofdgebouw** van dit pand is 6m breed en max. 14m65 diep.

Vorbij het hoofdgebouw bevinden zich 2 aanbouwen, achter elkaar geïmponeerd.

De **1^{ste} aanbouw** verbij het hoofdgebouw heeft 3 bouwlagen en een plat dak.

Deze aanbouw is ca. 6m18 breed en max. 8m31 diep.

De kroonlijst van deze aanbouw bevindt zich op een hoogte van 9m70 tov het straatpeil (thv de rooilijn).

De **2^{de} aanbouw** heeft 1 bouwlaag en een plat dak. Ze is ca. 5m22 breed en ca. 5m55 diep. De kroonlijst bevindt zich op ca. 3m09 tov het straatpeil (thv de rooilijn).

Beide panden zijn opgenomen op de **vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed**.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het linkerpand werd reeds vergund tot '2 appartementen en een magazijn' (zie 'Historiek').

In voorliggende aanvraag worden beide panden ook intern fysiek volledig samengevoegd en omgevormd tot 1 meergezinswoning met 5 entiteiten.

Hiertoe worden volgende stedenbouwkundige handelingen aangevraagd:

1/ **De functiewijziging** op het gelijkvloers van beide panden en op de verdiepingen van het rechterpand.

Van de garages en de magazijnen op het gelijkvloers wordt een functiewijziging aangevraagd naar 'wonen'. Ook op de verdiepingen van het rechterpand wordt een functiewijziging naar wonen aangevraagd.

2/ wijzigingen aan het rechterpand:

- **Intern** worden er op elke verdieping muren gesloopt, nieuwe muren voorzien en nieuwe openingen gemaakt, oa tussen het rechter- en het linkerpand. Er worden trappen verwijderd en nieuwe trappen met nieuwe trapopeningen in de vloerplaten voorzien;
- De dakkoepel van **de achterste aanbouw** wordt verwijderd, hier wordt een dakterras ingericht (met links een valbeveiliging naar de linksonder gelegen patio. Er worden hiertoe geen scheidingsmuren aangepast. Deze private buitenruimte vat aan op een bouwdiepte van 14m12 tov de rooilijn;
- De dicht gemetste ramen op de **achtergevel van de 1^{ste} aanbouw** worden opnieuw geopend;
- In de **voorgevel** worden de blinde raamnissen op de 3^{de} bouwlaag geopend en voorzien van ramen. Op het gelijkvloers wordt de garagepoort vervangen door buitenschrijnwerk met 2 vaste ramen en een dubbele opendraaiende voordeur.
- **Het hellend dak** wordt verwijderd en vervangen door een plat dak.
- **Op het nieuw plat dak van de 3^{de} bouwlaag** wordt een nieuwe bouwlaag voorzien. Het volume wordt teruggetrokken tov de rechter zijperceelsgrens voorzien met een afstand van 1m90. Zo wordt de rechter scheidingsmuur niet opgehoogd. Deze bouwlaag vat aan thv de rooilijn en krijgt een bouwdiepte van 8m67 (rechts) tot max. 11m21 (links). Het nieuwe bouwvolume heeft een breedte van max. 4m.
- **Op het plat dak van de nieuwe 4^{de} bouwlaag** wordt plaatselijk een terras voorzien. Dit terras houdt 2m44 tot 2m80 afstand van de rooilijn, sluit aan op het linkerpand, heeft een breedte van 2m57 en een diepte van 5m04 (13,49m²). De rest van dit plat dak wordt ingericht als groendak.

3/ wijzigingen aan het linkerpand:

- **De huidige inkomhal op het perceel 445B** wordt behouden en wordt nu de inkomhal voor een gelijkvloerse woonentiteit;
- **De kelder** van dit pand wordt gedempt;
- **Intern** worden er op elke verdieping muren gesloopt, nieuwe muren voorzien en nieuwe openingen gemaakt, oa tussen het rechter en het linkerpand. Er worden trappen verwijderd en nieuwe trappen met nieuwe trapopeningen in de vloerplaten voorzien.
- **De 2^{de} en de 3^{de} aanbouw worden gesloopt. Hier wordt een tuin ingericht voor de nieuwe gelijkvloerse woonentiteit.** De tuin heeft een oppervlak van 57,23 waarvan 6,69m² verhard wordt aangelegd (terras).
- **In de voorgevel** wordt op het gelijkvloers de garagepoort vervangen door 2 ramen die verticaal uitgelijnd worden op de boven gelegen ramen.
- Het buitenschrijnwerk van **de voorgevel** wordt vervangen door witgeschilderd houten buitenschrijnwerk, de gevellijsten worden geel geschilderd en de cementering hersteld en wit geschilderd (met een grijsgeschilderde plint);
- **De achtergevels** van hoofdgebouw en aanbouw 1 worden geïsoleerd en afgewerkt met een witte gevelpleister, het buitenschrijnwerk wordt vervangen door witgeschilderd houten buitenschrijnwerk;
- **Achteraan de 2^{de} bouwlaag wordt een balkonterras (5,19m²) voorzien.** Zo wordt de bouwdiepte op dit niveau max. 15m30. Het balkonterras houdt 2m afstand van de linker zijperceelsgrens.
- **De 3^{de} bouwlaag van de 1^{ste} aanbouw en een deel van het hellend dak van het hoofdgebouw** worden gesloopt.
- **Op de 3^{de} bouwlaag wordt de bouwdiepte van het hoofdgebouw uitgebreid tot een totale bouwdiepte van 12m.** Voorbij het bouwvolume wordt op het plat dak van de 2^{de} bouwlaag een groendak voorzien.
- **Op de dakverdieping** wordt een 2^{de} zadeldak aansluitend op het bestaande zadeldak voorzien (2 nokken parallel met de rooilijn). Het nieuwe dakvolume krijgt zo een max. bouwdiepte van 9m84. De uitbreiding van het hoofdgebouw houdt wel 1m90 afstand van de linker zijperceelsgrens en 5m90 van de rechter zijperceelsgrens. Voorbij het bouwvolume wordt op het plat dak van de 3^{de} bouwlaag een groendak voorzien.
Rechts is er aansluiting op het dakterras van het rechterpand.

4/ Het nieuw geheel van beide panden wordt intern heringericht:

- **Op het gelijkvloers** wordt het linkerpand ingericht met een gelijkvloerse woonentiteit (111,92m²) die achteraan doorloopt in het rechterpand. Er is een inkomhal met een aparte ontsluiting naar de straat. Deze woonentiteit beschikt over 1 slaapkamer en sluit aan op de nieuwe gelijkvloerse tuin (na sloop aanbouwen). Het rechterpand heeft op het gelijkvloers de inkomhal en trap -en lifthal van de meergezinswoning (op de verdiepingen), met daarachter een gemeenschappelijke fietsenstalling met plaats voor 14 fietsen.
- **Op de 1^{ste} verdieping** wordt in het rechterpand 1 woonentiteit (61,38m²) voorzien met 2 slaapkamers. Deze woonentiteit heeft achteraan, aansluitend op de slaapkamers, een terras met een oppervlakte van 31,25m².
- **Op de 2^{de} verdieping** worden 2 woonentiteiten voorzien. Rechts wordt een woonentiteit met 1 slaapkamer voorzien (53,47m²) met achteraan, thv de slaapkamer een inpandig terras met een oppervlakte van 7,37m². Links wordt een woonentiteit

- met 2 slaapkamers voorzien (78,25m²) met achteraan, thv de slaapkamers een balkonterras met een oppervlakte van 5,19m² (1m20 x 4m46) .
- **Op de 3^{de} en de dakverdieping** wordt 1 duplex woonentiteit met 3 slaapkamers voorzien (135, 49m²). Deze woonentiteit beschikt over een terras met een oppervlakte van 13,49m².

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 26/10/2023 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een meergezinswoning met 2 entiteiten en een magazijn tot een meergezinswoning met 4 entiteiten en een handelsgelijkvloers (OMV_2023087269).

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 12/06/1972 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van verbouwings- en aanpassingswerken op het gelijkvloers van een woonhuis en het steken van een inrijpoort in de benedenvoorgevel. (KW E-4-72)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 25 april 2024 onder ref. 065687-006/PJ/2024:

BESLUIT: GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

** De structuren van het gebouw dienen een brandstabiliteit R 60 te hebben, inclusief de houten vloeren en de eventueel historisch bewaard gebleven elementen (stalen liggers) indien zij een dragende functie hebben.*

** De fietsberging moet brandwerend gescheiden zijn van de evacuatieweg van de meergezinswoning.*

2/ Voorwaardelijk gunstig advies van **vergunningen@farys.be** afgeleverd op 29 april 2024 onder ref. AD-24-389:

Drinkwater

Het voorwerp van deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning omvat de verbouwing van een bestaande handelsruimte (autowerkplaats met magazijn) met twee bovenliggende appartementen tot een meergezinswoning met 4 appartementen en een commercieel gelijkvloers.

M.b.t. het verbouwen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking(en) worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopings-/verbouwingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We hebben verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor deze verbouwing.

Ons advies is gunstig.

3/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 17 april 2024 onder ref. 5000064680:

Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:

Voorwaardelijk gunstig

Advies van 12/09/2023 blijft grotendeels gelden.

Op heden mag er niet meer aangesloten worden in aardgas vanaf 5 of meer gebouweenheden (zie energiedecreet). Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien rekening wordt gehouden met de standaardvermogens elektriciteit voor de 5 appartementen. Indien meer vermogen gewenst is, dient een nieuwe studie gemaakt te worden en dient opnieuw bekeken te worden of er al dan niet wijzigingen aan het laagspanningsnet moeten gebeuren of er al dan niet een hoogspanningscabine dient opgericht te worden.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. 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.

Binnen uw project bevindt zich ook een toestel van functionele openbare verlichting op de gevel. Deze staan in voor de conforme verlichting van de openbare weg. Ingeval deze toestellen en bekabeling er naartoe zouden hinderen of indien de toestellen in de steigers zouden komen te staan en dus hun functioneel nut niet meer zouden hebben, dan wordt er best tijdig nagezien in samenspraak met de lichtcel van Stad Gent (openbareverlichting@stad.gent) waar er tijdelijke oplossingen kunnen voorzien worden. Hiertoe vragen wij om zowel Fluvius als de lichtcel als initiatief-nemen tijdig samen te brengen in een overleg (minstens 12 werkweken voorafgaandelijk aan de start van de gevelwerken of liefst nog vroeger).

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelings-vergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen, ... te verkrijgen.

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het refe-rentienummer van uw project: 5000064680. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen

4/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 26 april 2024 onder ref. JMS 609046:

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:

** Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).*

** Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*

** Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door dit online te registreren via www.proximusforrealestate.be/bouwen.*

** De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*

** Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

5/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 5 april 2024:

Netuitbreiding nodig:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Wij- vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij: Wyre => Coax Build Support, Liersesteenweg 4 2800 Mechelen, 015/89 91 10 - cbs@wyre.be

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

6/ Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 2 april 2024. Op 13 mei 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan 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).

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.

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, geground 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), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

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.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

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.

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.

Door de sloop van 2 aanbouwen achteraan het perceel wordt een onverharde en natuurlijk groene zone met een oppervlakte van 50,54m² gerealiseerd. De horizontale dakoppervlakte van de gebouwen wordt aangesloten op een afvoersysteem en infiltreert bijgevolg niet op eigen terrein in de onverharde zone.

Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande meergezinswoning verbouwd met werken aan de afwatering. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De hemelwaterput mag niet te klein gedimensioneerd zijn om voldoende gebruik mogelijk te maken. Volgende eis wordt in principe gehanteerd: 100 l/m² afwaterende oppervlakte. Met de gemiddelde neerslag in België betekent dit dat de put na circa twee maanden volledig gevuld is als er geen gebruik is. Het is de bedoeling dat het hele jaar door gebruik mogelijk is, ook na lange droge periodes. Dit heeft als bijkomend voordeel dat de hemelwaterput voldoende buffercapaciteit heeft voor intense neerslagbuien.

In de GSV hemelwater wordt voorzien dat het hemelwater maximaal moet gebruikt worden. Meer specifiek worden hierin genoemd: aanvoerleidingen naar elk toilet, wasmachine en dienstkranen voor poetswater, tuin en terras van elke aan te sluiten woongelegenheden.

Voor verbouwingen, waar ook werken aan de afwatering gebeuren, wordt de dakoppervlakte van het gehele gebouw in rekening gebracht voor de dimensionering van de hemelwaterput. De horizontale projectie van alle dakoppervlaktes wordt dus opgenomen in de afwaterende oppervlakte.

Deze oppervlakte (met aftrek van goten) is in voorliggende aanvraag **184m²**.

Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van **18500L**.

Er wordt een hemelwaterput met inhoud van 10.000L voorzien. Dit is **niet conform de voorschriften**.

Groendaken kunnen maar moeten niet aangesloten worden op de hemelwaterput. De groendaken worden in voorliggende aanvraag NIET aangesloten op de hemelwaterput. In dat geval dienen de groendaken **rechtstreeks aangesloten te worden op de infiltratie/buffervoorziening en mogen ze niet rechtstreeks naar de openbare riolering afwateren zoals in voorliggend project voorzien wordt.**

*Noot: Als je toch aansluit op een hemelwaterput, dan mag de oppervlakte van het groendak gedeeld worden door 2 **indien het bufferend vermogen van het groendak minimaal 50 l/m² bedraagt.***

*Er wordt in de aanvraag echter ook niet aangegeven of de groendaken een bufferend vermogen van **minimaal 50 l/m² hebben.***

Bij meergezinswoningen geldt dat per overschreden schijf putvolume van 5000 liter er minimaal één wooneenheid op de hemelwaterput wordt aangesloten, met een minimum van één, voor zover er voldoende wooneenheden aanwezig zijn.

Er dienen bijgevolg minstens **3 appartementen op de hemelwaterput aangesloten te worden.**

Een uitzondering op de volumetrie van de hemelwaterput kan enkel in overweging worden genomen indien het gebouw geen buitenruimte heeft of indien de afstand tot de perceelsgrenzen zo klein is dat er zich stabiliteitsproblemen kunnen voordoen bij het plaatsen van een hemelwaterput.

In voorliggende aanvraag zijn hier geen aanwijzingen voor. Een uitzondering kan bijgevolg niet worden toegestaan.

Bijgevolg wordt volgende **bijzondere voorwaarde** opgenomen:

Er moet een hemelwaterput met een min. inhoud van 18500L voorzien worden waarop min 3 appartementen worden aangesloten met toilet, wasmachine en dienstkranen voor poetswater en tuin en/of terras.

De groendaken moeten aangesloten worden op de infiltratievoorziening.

Infiltratievoorziening

Grondwaterreserves zijn in Vlaanderen een belangrijke waterbron voor landbouw, natuur, industrie, huishoudens en drinkwaterproductie. Het is belangrijk dat we de grondwaterreserves in stand houden en het hemelwater de kans geven deze terug aan te vullen. We kunnen dat doen door het hemelwater te laten infiltreren in de bodem. In de meeste gebieden in Vlaanderen leent de waterdoorlatende bodem zich daar perfect toe. De infiltratiecapaciteit is vaak voldoende om de gemiddelde bui tijdig te laten doordringen zonder wateroverlast te veroorzaken. Zo kunnen we ook de kans op overstromingen sterk terugdringen.

Er wordt in voorliggende aanvraag geen infiltratievoorziening ingepland. Dit is **niet conform de voorschriften.**

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte voor de dimensionering van een infiltratievoorziening is de som van:

1. de afwaterende oppervlakte van de dakoppervlaktes
2. de afwaterende oppervlakte van de verhardingen
3. de oppervlakte van de bovengrondse waterdichte buffervoorziening en waterdichte wateroppervlaktes

De noodoverloop van de hemelwaterput wordt steeds aangesloten op de infiltratievoorziening.

In voorliggende aanvraag is het **afwaterende oppervlak van de dakoppervlaktes 184m².**

Als een nieuwe hemelwaterput wordt voorzien die voldoet aan de voorwaarden van de GSV hemelwater, dan kan de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte, zoals hierboven berekend, verminderd worden met 30 m² per aangesloten wooneenheid. De aftrek is enkel van toepassing op oppervlakken die aangesloten zijn op de hemelwaterput en kan niet negatief zijn.

In voorliggende aanvraag mag hier 3x30m² van afgetrokken worden.

Bijgevolg rest een afwaterend oppervlak van **94m².**

De infiltratieoppervlakte van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 8% van de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte.

Het buffervolume van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 33 l/m² in rekening te brengen afwaterende oppervlakte.

In voorliggende aanvraag dient bijgevolg een bovengrondse infiltratievoorziening ingericht worden met een oppervlak van minstens 7,52m² met een buffervolume van 3102L.

Het infiltratievolume wordt gemeten vanaf de gemiddelde hoogste grondwaterstand tot aan de onderzijde van de overloop.

Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

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. 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.

7. 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 werd **1 bezwaarschrift** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

Het bezwaar wordt als volgt samengevat:

1. De bezwaarhebber vreest voor schade bij de sloopwerken. Hij verzoekt om bij het slopen gebruik te maken van handgereedschap ipv zware hydraulische breekhamers;
2. De bezwaarhebber vreest voor de kwaliteit van de fundering van de rechter scheidingsmuur met het rechts gelegen pand. Deze gevel zou oorspronkelijk een voorgevel geweest zijn van het rechter aanpalend pand. De bezwaarhebber

vrees dat deze muur over onvoldoende draagkracht beschikt om bijkomend opgehoogd te worden met zware bouwmaterialen. Er wordt gevraagd om een afzonderlijke draagconstructie te voorzien tegen deze gemeenschappelijke muur.

3. De bezwaarhebber vraagt om de graafwerken voor het plaatsen van de nieuwe hemelwaterput en septische put met zorg en voorzichtigheid uit te voeren opdat de gemeenschappelijke muur geen zettingen zou ondergaan.
4. De bezwaarhebber vreest dat door het voorzien van een groendak bij aanpalende dat er bladeren zullen waaien in de eigen kilgoot. Er wordt verzocht om een kippengaas te voorzien om dit te voorkomen.
5. Bezwaarhebber vraagt om in te zetten op akoestische isolatie thv de rechter scheidingsmuur, zeker thv de afvoerbuizen en sanitair.
6. De bezwaarhebber verzoekt om bij het inrichten van de werf op het openbaar domein om voldoende doorgang vrij te houden naar de eigen naastgelegen voordeur en voor de afval ophaaldiensten.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

1,2 en 3

Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

4. Door zoveel mogelijk natuurlijk groen te integreren in de dichte stedelijke binnenstad wordt het hitte eiland effect zoveel mogelijk tegen gegaan waardoor het er ook in de zomer aangenamer verblijven wordt voor iedereen. Deze vergroening zorgt er inderdaad ook voor dat de dakgoten in de binnenstad vaker zullen 'vervuild' worden door 'het vallend blad'. Het regelmatig opschonen en onderhouden van de afwatering op het eigen perceel is en blijft echter de eigen verantwoordelijkheid.

5. Er moeten steeds voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om geluidshinder bij de burelen te voorkomen. De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' dient nageleefd te worden, de norm heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen. Het is de verantwoordelijkheid van de architect om de werken volgens de regels van de goede praktijk uit te voeren.

6. Voor de tijdelijke inname van het openbaar domein ten behoeve van een private werfinrichting moet steeds een aanvraag worden ingediend. Bij de beoordeling van dergelijke aanvraag moet de ontsluiting van andere gebouwen in de omgeving steeds gegarandeerd blijven.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Erfgoedevaluatie en behoud van erfgoedwaarde

De panden zijn 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 linkerpand is ook opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Tijdens een onderzoek ter plaatse kon vastgesteld worden dat beide panden een intrinsieke erfgoedwaarde hebben, nl. een esthetische, architecturale en historische waarde. Deze waarden komen tot uiting in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevels:
 - o Nr. 19: een bepleisterde lijstgevel in empirestijl, met doorlopende kordonlijsten en sierlijsten, de ritmering en geleding, kenmerkende rondboogvensters met geprofileerde booglijst op imposten, authentiek buitenschrijnwerk en borstweringen.
Op de gelijkvloerse verdieping werd de gevel gewijzigd waarbij twee ramen omgevormd werden tot een grote poort naast de bestaande deuropening. Deze ingreep is storend, het is wenselijk de gevel te herstellen naar de oorspronkelijke toestand.
 - o Nr. 19B: een sobere bepleisterde lijstgevel met op de bovenste verdieping twee blinde ramen die een centraal raam flankeren, als aanduiding van een verbouwingsfase waarbij een punt- of trapgevel omgevormd werden tot een lijstgevel.
Ook hier bepalen de afwerking, de geleding, ritmering en authentiek buitenschrijnwerk de erfgoedwaarde.
- Het uitzicht van de dakvolumes:
 - o Nr. 19 en nr. 19B: een zadeldak met de nok parallel met de straat, afgewerkt met pannen.
- De dragende structuur:
 - o Nr. 19: de 19^{de}-eeuwse dakconstructie is zichtbaar en authentiek. Ook de dragende muren en dragende houten vloerroosteringen zijn origineel. De trappartij is niet origineel en heeft geen erfgoedwaarde.
In het achterhuis horend bij nr. 19 bevindt zich een oudere draagconstructie volgens een systeem van moer- en kinderbalken. Dit volume heeft een oudere kern dan het volume aan de pleinzijde en gaat vermoedelijk terug tot de 18^{de} eeuw.
 - o Nr. 19B: Op de gelijkvloerse verdieping is in de ruimte achteraan een moerbalk bewaard gebleven. Voor het overige zijn in dit gebouw houten vloerroosteringen aanwezig, die niet volgens een systeem van moer- en kinderbalken zijn opgebouwd en daardoor vermoedelijk 19^{de}-eeuws of recenter zijn. De dragende muren zijn bewaard gebleven, de dakconstructie is vrij recent en heeft geen erfgoedwaarde. Ook de metalen trappen zijn recent en zonder erfgoedwaarde.
- De indeling:
 - o Nr. 19: in het hoofdgebouw is de originele planindeling bewaard gebleven. Het gaat om enerzijds een zone voor verticale circulatie die zich achter de deur bevindt, en anderzijds de zone ter breedte van twee raamopeningen waarin zich opeenvolgend twee leefruimtes bevinden.

Het pand werd voorbij de achtergevel uitgebreid, in deze zone is er geen waardevolle planindeling aanwezig.

- Nr. 19B: de oorspronkelijke planindeling bleef hier niet bewaard, ten gevolge van het gebruik van dit gebouw als autogarage waarbij alle ruimtes werden opengewerkt.
- De ruimtelijkheid:
 - Nr. 19: deze ruimtelijkheid vloeit voort uit de combinatie van de dragende structuur en planindeling, beide zijn origineel bewaard gebleven in het hoofdvolume van dit pand. Onder andere de hoge ruimtes op de eerste verdieping dragen bij tot een kwalitatieve beleving in het pand.
 - Nr. 19B: aangezien in dit gebouw de dragende structuren en de planindeling grondig werden gewijzigd, is hier geen sprake van een kwalitatieve ruimtelijkheid.
- Authentieke interieurelementen:
 - Nr. 19: er bleven geen authentieke interieurelementen bewaard in het hoofdgebouw. In het achterhuis bevinden zich nog fragmenten van een 18^{de}-eeuwse bepleistering op het plafond. Dit achterhuis bevindt zich echter in erbarmelijke staat en de erfgoedwaarde bleef er slechts fragmentair bewaard (bv. geen trap meer aanwezig, geen buitenschrijnwerk, ...).
 - Nr. 19B: er bleven geen authentieke interieurelementen bewaard in dit gebouw.

Het ingediende ontwerp werd niet voorgelegd voorafgaand het indienen van de aanvraag. De plannen gaan uit van een verbouwing van beide panden. Daarbij wordt uitgegaan van behoud van het uitzicht van de gevels, van het dak van het pand nr. 19 en van de dragende structuren in beide panden. Gezien er in het interieur geen waardevolle elementen bewaard bleven en de trappartij verplaatst wordt naar de andere kant in functie van een gedeelde kern voor beide panden, kan akkoord gegaan worden met de voorgestelde indeling.

Er wordt vanuit erfgoedpunt akkoord gegaan met het ontwerp voor het pand nr. 19, wel worden **bijzondere voorwaarden** geformuleerd over de kleurstelling en het buitenschrijnwerk opdat er opnieuw een architectuurhistorisch coherent gevelbeeld ontstaat.

Er wordt vanuit erfgoedpunt akkoord gegaan met het ontwerp voor het pand nr. 19B. Aangezien de erfgoedwaarde van dit gebouw te beperkt was om voor zinvol behoud te kunnen pleiten, kan in dit geval akkoord gegaan worden met het toevoegen van een bouwlaag onder plat dak (met dakteras) ter vervanging van het bestaande zadeldak.

Hierbij werden volgende voorwaarden voorgesteld:

* Het authentiek buitenschrijnwerk (ramen, deur en kroonlijst) van de straatgevel dient bij voorkeur behouden te blijven. Dit verfijnde schrijnwerk maakt onlosmakelijk deel uit van de architectuur van het pand. Wanneer om bouwfysische of constructieve redenen vervanging noodzakelijk is, kan dit enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het originele schrijnwerk. Aanpassing naar dubbele

beglazing is hierbij wel aanvaardbaar. De smeedijzeren borstweringen in de raamopeningen van de voorgevel moeten behouden blijven.

* Voor panden die opgenomen zijn op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed gelden afwijkingsmogelijkheden op de EPB-voorschriften voor de delen die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein (<https://www.vlaanderen.be/epb-pedia/epb-plichtig-toepassing-en-eisen/uitzonderingen-op-epb-plicht-epb-eisen/algemene-uitzonderingen-op-de-epb-eisen-voor-bouwaanvragen-vanaf-01-01-2023#bouwkundig-erfgoed>) Ventilatioerosters in het schrijnwerk of de straatgevels worden niet aanvaard.

* De huidige kleurstelling van het pand nr. 19 is atypisch voor de architectuurperiode en -stijl (empire, begin 19de-eeuw). Op basis van een kleuronderzoek kan een geschikt kleurschema bepaald worden. De gevel moet in een lichte tint geschilderd worden met kleuraccenten voor de decoratieve elementen die kenmerkend zijn voor een gevel in empire-architectuur.

* De gevel van het pand nr. 19 moet in zijn originele staat behouden blijven, de toevoeging van bijkomende decoratieve elementen zoals de geprofileerde kordonlijst tussen de eerste en tweede verdieping kan enkel aanvaard worden als hiervoor een architectuurhistorische aanleiding bestaat en aangetoond wordt

2/ Nieuw morfologie en impact op de omgeving

Het slopen van 2 aanbouwen achteraan het perceel en het creëren van een natuurlijk groene en onverharde tuin heeft zowel ruimtelijk als uit klimatologische overwegingen een positieve impact op dit denses stedelijk bouwblok. Om de problematiek van wateroverlast en verdroging verder te voorkomen is het immers nodig dat verharding zoveel als mogelijk beperkt wordt. De morfologische uitbreiding van de hoofdgebouwen houdt voldoende afstand van aanpalende panden en laat zich zo op ruimtelijk harmonieuze wijze inpassen in de gebouwenrij en de directe omgeving.

Door de combinatie van ontpitten achteraan het perceel en de ruimtelijk aanvaardbare uitbreidingen in de schil van het bouwblok wordt de ruimtelijke draagkracht van het perceel niet overschreden.

3/ Woonkwaliteit in de nieuwe meergezinswoning

De Stad wil een mix van woningen (groottes en/of aantal slaapkamers) realiseren in de meergezinswoningen, zodat een gevarieerd woonaanbod ontstaat voor de verschillende Gentse bevolkingsgroepen. Een mix in elk gebouw, ongeacht de grootte van dat gebouw, blijft nodig en is cruciaal om een mix op wijkniveau te realiseren. Enkel zo kunnen we in Gent levensloopbestendige wijken realiseren. Een mix van woningen bereiken we door enerzijds te streven naar een gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen van minimum 75m², en anderzijds door een variatie in groottes (oppervlaktes) en types (aantal slaapkamers). Een gemiddelde minimum netto vloeroppervlakte van 75m² zorgt ervoor dat de woningen niet te klein zijn uitgevoerd en er een gezond evenwicht ontstaat tussen kleinere en grotere woningen. In principe moet het gaan om een mix van 1-, 2-, 3- of meer-slaapkamerappartementen, en dit van verschillende groottes.

In voorliggende aanvraag is de gemiddelde vloeroppervlakte van de 5 woonentiteiten 88,10m² en bijgevolg groter dan de gevraagde min. oppervlakte.

De aanvraag voorziet 2 x een 1 slaapkamerappartement, 2 x een 2-slaapkamerappartement en 1 x een 3-slaapkamerappartement en realiseert zo in deze te verbouwen panden voor voldoende variatie op gebouwniveau.

Elke woonentiteit beschikt bovendien over een voldoende kwalitatieve buitenruimte en voldoet verder aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement mbt hoogte, oppervlakte, daglichttoetreding en ontsluiting.

4/ Mobiliteit en parkeren

Openbaar vervoer

Het project is gelegen in de binnenstad en daardoor uitstekend bereikbaar door duurzame vervoersmiddelen.

Parkeren

Om het parkeerluik te beoordelen houden we rekening met de stedelijke parkeerrichtlijnen. Deze richtlijnen werden opgesteld om de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk gebied te bewaren door onnodig autogebruik te vermijden, fietsgebruik te stimuleren, en parkeeroverlast op openbaar domein te vermijden. De fiets- en autoparkeereis worden volgens deze parkeerrichtlijnen aan de hand van drie objectieve criteria berekend:

1. Type functie: wonen.
2. Ligging: rode zone.
3. Grootte: 2 appartementen met 1 slaapkamer, 2 appartementen met 2 slaapkamers, en 1 appartementen met 3 slaapkamers.

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen 14 fietsparkeerplaatsen voor de bewoners. Strikt genomen moet er ook 1 fietsparkeerplaats voor bezoekers worden voorzien, maar door dit beperkte aantal mag naar de openbare fietsparkeercapaciteit worden verwezen.

Er zijn geen autoparkeerplaatsen nodig.

Fietsparkeren

De bouwheer voorziet 14 fietsparkeerplaatsen. Dit aantal voldoet dus aan richtlijnen. Ook de inrichting van de fietsenstalling voldoet aan alle richtlijnen:

- De fietsenberging bevindt zich dicht bij het openbaar domein.
- De gangpaden en de as-op-asafstanden zijn ruim genoeg.
- De fietsenstalling is afsluitbaar en overdekt.

Autoparkeren

Er worden geen autoparkeerplaatsen voorzien. Dit is in overeenstemming met de richtlijnen.

5/ Kernwinkelgebied

Het pand betreft een voormalige autoherstelplaats en ligt in kernwinkelgebied 9000.

In het kernwinkelgebied mogen handelspanden geen woonfunctie krijgen op plintniveau en dient de commerciële functie behouden te blijven.

Initieel adviseerde de dienst economie van de Stad om de economische functie te behouden met een voorkeur voor een atelierruimte. Het voorstel om een atelierfunctie onder te brengen in het pand werd onderzocht door de ontwikkelaar maar bleek niet haalbaar. De team Detailhandel en Ruimte van de dienst Economie bekeken, samen met de dienst Stedenbouw of een afwijking mogelijk was en of een woonfunctie toegelaten kon worden in de plint van het pand gelegen in het kernwinkelgebied.

De conclusie was dat dit, wegens de specificiteit van dit pand, kon.

De dienst Economie van de Stad gaat bijgevolg akkoord met de huidige aanvraag om de commerciële ruimte om te vormen naar een woonfunctie. De Stad benadrukt echter dat ze blijft

vasthouden aan het Edward Anseeleplein als kernwinkelgebied. De functiewijziging van handel naar wonen is enkel aanvaardbaar wegens de specificiteit van het voorliggend pand en geldt niet voor andere aanvragen die ingediend worden voor panden gelegen op het Edward Anseeleplein.

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_2024031793 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 verbouwen van een meergezinswoning met 2 woonentiteiten en een magazijn naar een meergezinswoning met 5 woonentiteiten aan Icon Real Estate bvba (O.N.:0715476255) gelegen te Edward Anseeleplein 19, 19A en 19B, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 25 april 2024 met kenmerk 065687-006/PJ/2024).

Het advies van Farys afgeleverd op 29 april 2024 onder ref. AD-24-389, moet strikt nageleefd worden.

Het advies van Fluvius afgeleverd op 17 april 2024 onder ref. 5000064680, moet strikt nageleefd worden.

Het advies van Proximus afgeleverd op 26 april 2024 onder ref. JMS 609046, moet strikt nageleefd worden.

Het advies van Wyre afgeleverd op 5 april 2024 moet strikt nageleefd worden.

Behoud van erfgoedwaarde

- **Het authentiek buitenschrijnwerk** (ramen, deur en kroonlijst) **van de straatgevel** dient bij voorkeur behouden te blijven. Dit verfijnde schrijnwerk maakt onlosmakelijk deel uit van de architectuur van het pand. Wanneer om bouwfysische of constructieve redenen vervanging noodzakelijk is, kan dit enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het originele schrijnwerk. Aanpassing naar dubbele beglazing is hierbij wel aanvaardbaar. De smeedijzeren borstweringen in de raamopeningen van de voorgevel moeten behouden blijven.
- Voor panden die opgenomen zijn op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed gelden afwijkingsmogelijkheden op de EPB-voorschriften voor de delen die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein (<https://www.vlaanderen.be/epb-pedia/epb-plichtig-toepassing-en-eisen/uitzonderingen-op-epb-plicht-epb-eisen/algemene-uitzonderingen-op-de-epb-eisen-voor-bouwaanvragen-vanaf-01-01-2023#bouwkundig-erfgoed>) **Ventilatieroosters in het schrijnwerk of de straatgevels worden niet aanvaard.**
- De huidige kleurstelling van **het pand nr. 19** is atypisch voor de architectuurperiode en -stijl (empire, begin 19de-eeuw). Op basis van een kleuronderzoek kan een geschikt kleurschema bepaald worden. **De gevel moet in een lichte tint geschilderd worden met kleuraccenten voor de decoratieve elementen die kenmerkend zijn voor een gevel in empire-architectuur.**
- **De gevel van het pand nr. 19 moet in zijn originele staat behouden blijven**, de toevoeging van bijkomende decoratieve elementen zoals de geprofileerde kordonlijst tussen de eerste en tweede verdieping kan enkel aanvaard worden als hiervoor een architectuurhistorische aanleiding bestaat en aangetoond wordt.

Gewestelijke Hemelwaterverordening

Hemelwaterput

Er moet een hemelwaterput met een min. inhoud van 18500L voorzien worden waarop min 3 appartementen worden aangesloten met toilet, wasmachine en dienstkranen voor poetswater en tuin en/of terras.

De groendaken moeten aangesloten worden op de infiltratievoorziening en mogen niet rechtstreeks afwateren naar de openbare riolering.

Infiltratievoorziening

Er moet een bovengrondse infiltratievoorziening ingericht worden met een oppervlak van minstens 7,52m² en met een buffervolume van min. 3102L.

Het infiltratievolume wordt gemeten vanaf de gemiddelde hoogste grondwaterstand tot aan de onderzijde van de overloop.

De noodoverloop van de hemelwaterput wordt steeds aangesloten op de infiltratievoorziening.

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 schermen.

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

Openbaar domein

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.

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

Ontsluiting fietsenberging

De deuropening naar de fietsenberging dient een vrije doorgangsbreedte van minimaal 1,10 m te hebben.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 .00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

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.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:
1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_05620 - OMV_2024031793 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning met 2 woonentiteiten en een magazijn naar een meergezinswoning met 5 woonentiteiten - zonder openbaar onderzoek - Edward Anseeleplein, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024031793

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_EDWARD_G_B_1_voorgevel.pdf	0auG/K3R74U0wsj6tD61gw==
BA_EDWARD_G_B_2_achtergevel.pdf	4Ap3o6BsM0uMn7spViOL2g==
BA_EDWARD_G_N_1_voorgevel.pdf	6sP5c1v3cjUExMOFO5D13A==
BA_EDWARD_G_N_2_achtergevel.pdf	sAyFliZhGQYJOTWejgHRPw==
BA_EDWARD_I_B_1_inplanting.pdf	O7cMOE2aM6fF3rHpsRTwVw==
BA_EDWARD_I_N_1_inplanting.pdf	/smN0I469Cs7iMEo52B13Q==
BA_EDWARD_L_B_1_legende.pdf	AGHfYdggJfhFDeW/SrY5/Q==
BA_EDWARD_L_N_1_legende.pdf	+blfGSDd7wr20XvGWmmVyA==
BA_EDWARD_P_B_1_fundering.pdf	voQuRiReTh81F92GQeJ96g==
BA_EDWARD_P_B_2_niveau_0.pdf	h5cEfrwVPaUdGsoMspnKA==
BA_EDWARD_P_B_3_niveau_1.pdf	SbgDVPCh6Ga4YweNoQB9pA==
BA_EDWARD_P_B_4_niveau_2.pdf	zD3Fwh5eNcZqenaFQslajQ==
BA_EDWARD_P_B_5_niveau_3.pdf	fMcW38ghTh/H1fqBQ7W6KA==
BA_EDWARD_P_B_6_niveau_4.pdf	C+Z7zbpQuqsDI5qoRblK3Q==
BA_EDWARD_P_B_7_dak.pdf	HY4MXC7EGCN3EO//9TfSzQ==
BA_EDWARD_P_N_1_fundering.pdf	2cFbFKTyQXyKPGw2HqMVYA==
BA_EDWARD_P_N_2_niveau_0.pdf	9clz45ObslewFLM488FIYg==
BA_EDWARD_P_N_3_niveau_1.pdf	W4ytsLUwFPRG3L3X8PKUBw==
BA_EDWARD_P_N_4_niveau_2.pdf	Nt/acEuSHD61zuxD3gVSqA==
BA_EDWARD_P_N_5_niveau_3.pdf	GHi0dRf/xZi3mWjvqCDDbQ==
BA_EDWARD_P_N_6_niveau_4.pdf	ysXDONi7h+hkJL3H2RG23A==
BA_EDWARD_P_N_7_dak.pdf	gdVzTdyGZzEdnP2sCM3pA==
BA_EDWARD_S_B_1_snedes AA_.pdf	nzsUVuPusxKighZ0pTUB1w==
BA_EDWARD_S_B_2_snedes BB_.pdf	/pplIH5Y1fGocyDuq8NH9w==
BA_EDWARD_S_N_1_snedes AA_.pdf	0hGeGtDIOI4vOhmPQRUomQ==
BA_EDWARD_S_N_2_snedes BB_.pdf	iFdo/HhSwkf1ATwPrbFBUw==
BA_EDWARD_T_B_1_terreinprofiel.pdf	9ADXQOQNPhTMXu/0PyieeA==
BA_EDWARD_T_N_1_terreinprofiel.pdf	7dRvzhvEbn+Tum4rNcNxLQ==