



2024_CBS_06911 OMV_2023143992 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning - Citadellaan, 9000 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 4 juli 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Tine Heyse, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sami Souguir, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Isabelle Heyndrickx, schepenen; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Rudy Coddens, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 59 en 60.

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 geeft voorwaardelijk gunstig advies

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

KASPER HOUSING BV met als contactadres Citadellaan 51, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023143992) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 november 2023.

De aanvraag werd op 21 maart 2024 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen weigerend.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door aanvrager, persoon. Op 15 mei 2024 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning
- Adres: Citadellaan 53, 9000 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 5 sectie E nr. 571/2 N4

Op 13 februari 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 20 februari 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

Op 16 mei 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Dit wijzigingsverzoek werd niet geëvalueerd.

Op 16 mei 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 22 mei 2024.

ADVIES

Overeenkomstig artikel 34 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het omgevingsvergunningen-decreet bevat het advies van het college van burgemeester en schepenen, minstens volgende gegevens:

- 1° de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de percelen waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- 2° de beschrijving van de bestemming die aan de omgeving in een straal van 500 meter rond het project is gegeven conform de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- 3° een gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening;
- 4° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ingedeelde inrichting of activiteit op het vlak van hinder en risico's voor de mens en het milieu;
- 5° in voorkomend geval, de voorwaarden die het college nuttig acht;
- 6° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Deze gegevens zijn reeds opgenomen in de collegebeslissing van 21 maart 2024 in eerste aanleg. Deze beslissing is bijgevoegd als bijlage en maakt integraal deel uit van het huidige advies.

Het huidige advies omvat een gewijzigd standpunt ten opzichte van de beslissing in eerste aanleg voor die elementen die hieronder worden beschreven en gemotiveerd:

1. BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

Er werd tijdens de beroepsprocedure een nieuwe PIV toegevoegd in het dossier om tegemoet te komen de weigeringsgronden. Het dossier werd in eerste aanleg geweigerd omdat de aanvraag strijdig was met de erfgoedwaarden van de omgeving, strijdig met artikel 4.12 (fietsenberging) van het Algemeen Bouwreglement en niet in overeenstemming was met het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten.

Hierbij werden tijdens de beroepsprocedure aangepaste plannen toegevoegd via een nieuwe projectinhoudversie (PIV4) met volgende wijzigingen:

- Op het gelijkvloers worden 2 fietsenbergingen toegevoegd. De totale oppervlakte aan fietsenberging bedraagt 11,43m².

- Er gebeurden aanpassingen aan het terrassen op de eerste en tweede verdieping zodat de terrassen in overeenstemming zijn met het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten, dit zonder ophoging van de scheidingsmuren. Dit gebeurt door de terrassen langs de binnenzijde te isoleren in plaats van langs de buitenzijde.
- Het materiaalgebruik van de voorgevel werd aangepast. Het gevelmateriaal werd aangepast naar rode steenstrips i.p.v. blauwe tegels.

2. BEHANDELING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

Fietsenberging

De voorziene fietsenberging is in overeenstemming met de voorschriften opgenomen in het Algemeen Bouwreglement (Artikel 4.12) en is bijgevolg aanvaardbaar.

Terrassen

Deze ingreep is aanvaardbaar en voorziet niet in een bijkomende ruimtelijke impact. De terrassen garanderen, zoals in de nieuwe plannen voorzien, in voldoende privacy zonder een bijkomende ruimtelijke impact te genereren.

Materiaalgebruik voorgevel

Het nieuwe gevelmateriaal (rode steenstrips) is cfr. de voorbespreking en past zich neutraal in binnen het CHE-gebied. Er wordt geoordeeld dat het materiaalgebruik esthetisch verantwoord is en zich op een aanvaardbare wijze inpast binnen de bestaande waardevolle context.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met uitzondering van de onder punt 2 besproken elementen.

Deze afweging maakt dat de initiële beslissing, zijnde een weigering, wordt omgezet naar een **gunstig advies met volgende voorwaarden.**

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over de omgevingsvergunningsaanvraag in beroep die bij de college van burgemeester en schepenen werd ingediend.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023143992_beslissing_weigering_Citadellaan 53.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het verbouwen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning van KASPER HOUSING bv, gelegen te Citadellaan 53, 9000 Gent.

Artikel 2:

Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen**-Advies Agentschap Wegen en Verkeer**

De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 22 mei 2024, met kenmerk AV/411/2023/02162/A) moeten strikt nageleefd worden.

- Advies Brandweerzone Centrum

De brandweervoorschriften opgenomen in het advies van Brandweerzone Centrum (advies van 23 mei 2024, met kenmerk 011061-003/PV/2023) moeten strikt nageleefd worden.

- Advies De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West

De voorwaarden opgenomen in het advies van De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West (advies van 11 maart 2024, met kenmerk AB/2024/220) moeten strikt nageleefd worden.

- Advies Fluvius System Operator

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 13 december 2023, met kenmerk 5000054645) moeten strikt 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 in regel 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/richtlijnengeurhinder.

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, enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op de septische put.

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

Openbaar domein:

Sloop:

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen,

kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, 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.

De keermuurtjes aan de keldergaten die worden gesupprimeerd, moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan in functie van de inpandige garage, dit is de bestaande oprit.

Gevelisolatie:

Volgens het huidige toetsingskader kan er gunstig geadviseerd worden voor het plaatsen van uitspringende gevelisolatie ten opzichte van de rooilijn met een dikte van 14 cm (isolatie inclusief afwerking, waarvan de isolatie zelf een dikte van minstens 10 cm heeft) op een hoogte van 3,02 meter ten opzichte van het maaiveld.

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, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: tdwegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Daarbij dient de timing van de aanpassingswerken duidelijk vermeld te worden

Opbouw:

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

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

De garagepoort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

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

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare

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

Artikel 3:

Verzoekt de deputatie volgende aandachtspunten op te nemen:

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 de 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.

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

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.

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.

Rookmelder:

De woonentiteiten moeten 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.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2024_CBS_06911 - OMV_2023143992 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning - Citadellaan, 9000 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies



2024_CBS_02716 OMV_2023143992 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Citadellaan, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 21 maart 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepenen; Sofie Bracke, schepenen
Tine Heyse, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sami Souguir, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Isabelle Heyndrickx, schepenen; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Rudy Coddens, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

KASPER HOUSING BV met als contactadres Citadellaan 51, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023143992) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 november 2023.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning
- Adres: Citadellaan 53, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 5 sectie E nr. 571/2 N4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12 december 2023.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 13 maart 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Citadellaan in de binnenstad van Gent. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 3 bouwlagen met een hellend dak. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning in gesloten verband, gedeeltelijk bestaande uit 4 bouwlagen, gedeeltelijk uit 3 bouwlagen, afgewerkt met een plat dak. Het pand bestaat ter hoogte van de linker perceelsgrens uit 4 bouwlagen en dit over een breedte van 3,07 m en een diepte van 12,05 m. Doordat de voorgevel doorloopt tot 4 bouwlagen lijkt de woning vanuit het straatbeeld over de volledige gevelbreedte 4 bouwlagen te omvatten.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag wenst men de eengezinswoning te verbouwen, uit te breiden en om te vormen tot een meergezinswoning met 3 appartementen. Het gelijkvloers wordt ingericht met een praktijkruimte voor een vrij beroep.

Uitbreiding hoofdvolume

Binnen voorliggende aanvraag wordt de 4^{de} bouwlaag doorgetrokken over de volledig breedte van het perceel, dewelke wordt ingericht achter de bestaande voorgevel. Daarna wordt het pand afgewerkt met een zadeldak met een hellingsgraad van 46,10°. Ook dit over de volledige breedte van het perceel. De kroonlijsthoogte in de nieuwe toestand bedraagt 12,57 m gemeten ten aanzien van het gemiddelde trottoirpeil. De nokhoogte bedraagt 17,97 m gemeten ten aanzien van het gemiddelde trottoirpeil. De bouwdiepte van de nieuwe bouwlaag bedraagt 12,29 m.

Dakuitbouw achterste dakvlak

Deze aanvraag voegt bijkomend een dakuitbouw toe aan de achterzijde van het nieuwe dakvlak. De dakuitbouw is 5,60 m breed, 3,23 m hoog en loopt in hetzelfde gevelvlak door als de onderliggende bouwlaag waarbij het gevelvlak van de achtergevel zich op een bouwdiepte van 12,29 m bevindt. Er wordt 0,90 m afstand gehouden tot beide zijdelingse perceelsgrenzen. De achterliggende ruimte wordt ingericht als slaapkamer bij de bovenste woonentiteit.

Sloop trappenconstructie achteraan

Achteraan het perceel bevindt zich ter hoogte van de gelijkvloerse buitenruimte een trappenconstructie die toegang biedt vanaf de gelijkvloerse buitenruimte naar het bestaande terras op de eerste verdieping. De trappenconstructie wordt binnen voorliggende aanvraag gesupprimeerd. Het terras op de eerste verdieping blijft behouden. Na het supprimeren van de trappenconstructie wordt de achtergevel op het gelijkvloers rechtgetrokken zodat op het gelijkvloers over de volledige perceelsbreedte een bouwdiepte van 20,50 m wordt aangenomen. Dit betreft de bestaande bouwdiepte ter hoogte van de linker perceelsgrens.

Inrichting terrassen

Het aanwezige terras ter hoogte van de eerste verdieping (15,05 m²) blijft behouden. De vloerplas van dit terras wordt evenwel opgehoogd met 26 cm in het kader van isolatie. Op de 2^{de} verdieping wordt het bestaande terras (4,03 m²) uitgebreid door een deel van de achtergevel meer te laten inspringen. De terraszone wordt hierbij vergroot tot 8,01 m². Bovenop de te vernieuwen erker wordt ter hoogte van de 2^{de} verdieping bijkomend een terras ingericht (4,57 m²). Op de 3^{de} verdieping wordt het platte dak van de onderliggende bouwlaag gedeeltelijk ingericht als dakterras en voor het overige gedeelte ingericht als groendak. Het dakterras heeft een oppervlakte van 9,37 m², houdt een afstand van minimaal 1,90 m ten aanzien van beide perceelsgrenzen en wordt voorzien tot een bouwdiepte van 14,93 m.

Ter hoogte van de buitenruimte op de 3^{de} verdieping wordt er op de rechter perceelsgrens een zichtscherf (h: 185 cm) voorzien over een diepte van 0,30 m. Links van het terras, op een afstand van 1,90 m ten aanzien van de linker perceelsgrens, wordt een zichtscherf (h: 185 cm) voorzien over een diepte van 2,64 m.

Wijzigingen scheidingsmuren

Binnen voorliggende aanvraag moeten de scheidingsmuren opgehoogd worden. De scheidingsmuur met de rechterbuur wordt in het kader van de ophoging van het hoofdgebouw, opgehoogd met maximaal ca. 55 cm, de linkerbuur met maximaal ca. 183 cm. Ter hoogte van het aanbouwwolume wordt de rechter scheidingsmuur over een diepte van 0,30 m opgehoogd met ca. 1,10 m ten behoeve van het plaatsen van een zichtscherf ter hoogte van de buitenruimte op de 3^{de} verdieping.

Wijzigingen voor- en achtergevel

Voorgevel

In deze aanvraag wordt de voorgevel geïsoleerd. Ter hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag wordt de bestaande gevelsteen eerst afgekap. Daarna wordt ca. 6 cm isolatie voorzien en wordt de gevel ter hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag afgewerkt met aluminium geprofileerde gevelbekleding in een zwarte kleur (ca. 4 cm). Ter hoogte van de verdiepingen wordt 10 cm isolatie voorzien tegen de bestaande gevelsteen. Daarna wordt de gevel ter hoogte van de verdiepingen afgewerkt met geveltegels in een petroleumblauwe kleur (4 cm). De nieuwe gevelafwerking ter hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag wordt voorzien gelijk met de rooilijn. De totale uitsprong van de rooilijn ter hoogte van de verdiepingen bedraagt 14 cm. De bestaande erker wordt vernieuwd binnen dezelfde afmetingen als de bestaande erker. De bestaande gevelopeningen worden gewijzigd. Hierbij wordt de bestaande verticale ritmiek vervangen door een meer horizontale verdeling met brede bandramen. Het nieuwe buitenschrijnwerk wordt voorzien in aluminium in een zwarte kleur.

Achtergevel

De achtergevel wordt geïsoleerd met 10 cm isolatie. Daarna wordt deze afgewerkt met crepi in een witte kleur (2 cm). Ook ter hoogte van de achtergevel worden de bestaande gevelopeningen beperkt gewijzigd. Het nieuwe buitenschrijnwerk wordt voorzien in aluminium in een zwarte kleur.

Programma

Op het gelijkvloers wordt enerzijds een gemeenschappelijke garage en fietsenberging voorzien, alsook een gemeenschappelijke inkomhal. Anderzijds wordt de gelijkvloerse bouwlaag ingericht

met een nevenfunctie, zijnde een vrij beroep.

De woonentiteiten worden ingericht op de verdiepingen. Het project voorziet in 3 woonentiteiten. Op de eerste en tweede verdieping bevindt zich telkens een tweeslaapkamer-appartement met een netto-vloeroppervlakte van respectievelijk 119,42 m² en 110,47 m². Op de 3^{de} en onderdakse verdieping wordt een duplex-appartement ingericht dat 3 slaapkamers zal omvatten. De netto vloeroppervlakte van deze 3^{de} woonentiteit bedraagt 136,56 m² (met een vrije hoogte van minimaal 2,20 m). Alle woonentiteiten beschikken over een buitenruimte. De entiteiten worden achteraan voorzien van een terras van respectievelijk 15,05 m² voor de entiteit op de eerste verdieping, 8,01 m² voor de entiteit op de tweede verdieping en 9,37 m² voor de entiteit op de 3^{de} (en 4^{de}) verdieping.

Om de toegankelijkheid naar alle verdiepingen te verzekeren, wordt er een lift geplaatst over alle verdiepingen vanaf de kelder.

Er wordt een gescheiden riolering voorzien tot aan de rooilijn. Er wordt een hemelwaterput voorzien met een totale capaciteit van 15000 liter. Hierachter wordt er een bovengrondse infiltratievoorziening geplaatst (wadi) (buffervolume: 2205 liter, infiltratieoppervlakte: 11,43 m²). Er wordt een septische put voorzien met een capaciteit van 4000 liter.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 13 februari 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen gesteld in het ongunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv, afdeling Regio West van 30 januari 2024. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de plannen aangepast en aangevuld, rekening houdende met de opmerkingen van De Vlaamse Waterweg.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

- 1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- 2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.

De gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De wijzigingen komen tegemoet aan het advies dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist, wel werd **een bijkomend advies**

gevraagd aan De Vlaamse Waterweg nv, afdeling Regio West. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 20 februari 2024. Dit brengt geen termijnsverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven en integraal raadpleegbaar op het omgevingsloket:

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 11 maart 2024 onder ref. AB/2024/220. Het advies van 11 maart 2024 betreft het advies op de laatste projectinhoudversie (wijzigingsverzoek 13 februari 2024). Het dossier bevat tevens een advies van de Vlaamse Waterweg dd. 30 januari 2024 gegeven op een oudere projectinhoudversie, dit advies is bijgevolg niet meer relevant.

Samenvatting

De voorwaarde waaraan voldaan moet worden, is:

** Voor de delen van het dakoppervlak die voorzien zijn van een groendak, is de aansluiting op een hemelwaterput niet verplicht. Dit is omdat het substraat soms voor uitloging kan zorgen die een bruine verkleuring geeft aan het water. Hier bestaan wel oplossingen voor, maar die zijn duur. Hoewel het geen verplichting is, is het bijgevolg wel altijd toegestaan om opvang voor gebruik te voorzien. De donkere uitloging van het substraat van het groendak zorgt niet voor problemen voor het beregenen van de tuin of het gebruik voor toiletten. Maar voor het gebruik in wasmachines zal toch een fijne filter en een actieve koolfilter moeten geplaatst worden.*

Advies m.b.t. het beheer en de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv.

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg. Het projectgebied ligt op meer dan 50 m van de Nederschelde.

Watertoetsadvies

Beschrijving van het project en de kenmerken van het watersysteem die door het project kunnen beïnvloed worden

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Nederschelde (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten 2023 niet overstromingsgevoelig: het terrein kent geen overstroming gemodelleerd voor fluviale, pluviale overstromingen en voor overstromingen vanuit de zee.

De volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

** De horizontale dakoppervlakte bedraagt 155,94 m²;*

** Het groendak wordt als volledig verhard oppervlak ingerekend;*

** De bijkomende verharding bedraagt 21 m² (bestaand terras en het pad naar de tuin), dit infiltreert op natuurlijke wijze in de bodem;*

** Het hemelwater zal worden opgevangen in een hemelwaterput met een volume van 15000 liter en hergebruik (aansluiting op wc's, wasmachines, kraantjes voor schoonmaak en terras te kuisen – aangetoond nuttig hergebruik: 11070 liter/maand), met overloop naar een infiltratievoorziening (buffervolume: 2205 liter, infiltratieoppervlakte: 11,43 m²) met overloop naar de riolering.*

Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken, ... Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen, programma's en vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen.

Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

1/ gewijzigd overstromingsregime

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

2/ gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput aanwezig is van 15000 liter (wat in overeenstemming staat met de aangesloten dakoppervlakte en het voorziene aangetoonde hergebruik) en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien (aftappunten worden op het plan aangeduid). De overloop van deze hemelwaterput is aangesloten op een infiltratievoorziening met oppervlakte van 11,024 m² en volume van 2176 liter. Deze infiltratievoorziening is groot genoeg voor een totale afwaterende verharde oppervlakte van 116,98 m². Er wordt maximaal gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding of het hemelwater dat op de beperkte waterdoorlatende verharding valt, stroomt af naar de groenzones ernaast waar natuurlijke infiltratie mogelijk is.

Bijgevolg wordt verwacht dat het afstromingsregime en het infiltratieregime van het hemelwater onder invloed van het project niet significant zullen wijzigen.

3/ gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

4/ gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht.

Er wordt geen impact op de grondwaterkwaliteit verwacht.

5/ watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Binnen het projectgebied komt geen biologisch waardevolle watergebonden natuur voor. Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Nederschelde niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Toetsing aan doelstellingen en beginselen DIWB

Het project voldoet aan het standstillbeginsel. De aanvraag is onder hoger vermelde voorwaarden verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

- **Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius System Operator** afgeleverd op 13 december 2023 onder ref. 5000054645.

Samenvatting

We hebben de plannen van uw project goed ontvangen. Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat.

Wij geven u alvast deze informatie mee:

Standaard vermogens zijn leverbaar op bestaand net.

Voor hogere vermogens is de uitbreiding van netten noodzakelijk of mogelijk de oprichting van een distributiecabine.

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 verkavelingsvergunning– 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 referentienummer van uw project: 5000054645. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. Samen zullen we uw project verder bespreken. We helpen u graag verder.

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweezerzone Centrum** afgeleverd op 15 december 2023 onder ref. 011061-002/PV/2023.

Samenvatting

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

Bijzondere aandachtspunten:

** De deuren die vanuit de evacuatiweg (gang) toegang geven tot de praktijk, de garage en de wachtruimte dienen zelfsluitend te zijn.*

** De deur van de traphal op het gelijkvloers dient in de vluchtrichting open te draaien.*

** De vloer boven de kelder dient R120 te hebben.*

** De houten daken dienen aan de onderzijde beschermd te zijn door een element met EI60.*

** Er wordt benadrukt dat, om vlamoverslag tussen boven elkaar liggende bouwlagen te voorkomen, er tussen de verschillende compartimenten een bouwelement moet zitten dat een vlamdichtheid E 60 bezit met een lengte van minstens 1 m.*

** De inkomdeuren van de appartementen moeten zelfsluitend bij brand (van het type met vrijloop) zijn. In de inkom van elk appartement dient een rookdetector voorzien te worden die is aangesloten op de brandcentrale.*

** De trap naar de kelder dient op het gelijkvloers gescheiden te zijn van het bovengronds trappenhuis. Er wordt benadrukt dat de toegang tot de keldertrap niet uitkomen in dat bovengronds trappenhuis!*

** Het rookluik dient bovenaan het gemeenschappelijk trappenhuis te zitten, en niet boven de private duplextrap!*

* Het afvallokaal dient brandwerend gecompartmenteerd te worden ten opzichte van de garage/fietsenberging en voorzien van een automatische blusinstallatie. Indien de toegang via een sas verloopt, vervalt deze laatste eis.

* Op de +4 dient de stopplaats van de lift bereikbaar te zijn vanuit het gemeenschappelijk trappenhuis; en niet enkel via de private delen van het duplex-appartement. Ofwel dient het plan in die zin aangepast te worden, ofwel dient de stopplaats op +4 te vervallen.

* In de kelder dient een liftsas voorzien te worden met wanden EI60 en (bij brand) z's deuren EI130.

* Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden.

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** afgeleverd op 21 december 2023 onder ref. AV/411/2023/02162.

Samenvatting

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert **GUNSTIG** betreffende voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met de vermelde inlichtingen en beperkingen.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten (zie bijlage).

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg CITADELLAAN, goedgekeurd op 8 februari 1973, en is voor de eerste 15m bestemd als strook voor hoogbouw.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg CITADELLAAN, goedgekeurd op 7 november 1980, en is voor de zone vanaf een bouwdiepte van 15m gemeten vanaf de rooilijn, bestemd als koeren en hovingen.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen.

De aanvraag is niet in overeenstemming met volgende stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg:

- Art. 6.d) daken en dakbedekking.

Conform dit artikel van het BPA zullen de gebouwen worden afgewerkt met platte daken.

Toetsing: niet conform. Voorliggende aanvraag realiseert de afwerking van het hoofdvolume met een hellend dak.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De afwijkingen binnen huidige aanvraag hebben betrekking op de dakvorm. Deze afwijking op het BPA inzake de dakvorm is aanvaardbaar. Het voorzien van een hellend dak zorgt voor een goede inpassing binnen de bestaande context. De aanpalende panden kennen eenzelfde bouwtypologie als het vooropgestelde bouwvolume. Het voorzien van een hellend dak zorgt voor een meer harmonieus straatbeeld. Hierbij wordt geoordeeld dat voorliggend bouwvolume zich op een aanvaardbare wijze inpast binnen de bestaande context.

De impact op de aanpalers en de omgeving is beperkt, de afwijking van dakvorm is aanvaardbaar. De afwijking heeft geen negatieve impact op de samenhang van de omgeving.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. 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 niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, volgende punten worden besproken:

- Artikel 4.12: *iedere meergezinswoning moet in of buiten het gebouw op eigen terrein beschikken over één of meerdere afzonderlijke fietsenberging(en). Iedere fietsenberging moet overdekt zijn, bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte en vanop de openbare weg goed toegankelijk zijn. De fietsenberging kan individueel of gemeenschappelijk voorzien worden.*

De oppervlakte van de fietsenberging(en) wordt afgestemd op het aantal en de omvang van de in de meergezinswoning voorziene woningen. Zij wordt als volgt berekend:

- 1 m² per kamer of studio

- 2 m² per appartement, te vermeerderen met 1 m² per slaapkamer vanaf de tweede slaapkamer.

Een individuele fietsenberging mag nooit kleiner zijn dan 2 m², een gemeenschappelijke nooit kleiner dan 3 m².

Toetsing: niet conform

De aanvraag voorziet in een garage die ook dienstig zal zijn als een fietsenberging. De afmetingen van de garage in de nieuwe toestand bedragen 5,93 m x 2,98 m. De totale oppervlakte van de garage bedraagt 18,14 m². Hierbij wordt geoordeeld dat het niet mogelijk is om binnen deze oppervlakte én een wagen te parkeren én tegelijk te voorzien in de nodige fietsstaanplaatsen. Conform bovenvermeld artikel moet het project voorzien in een fietsenberging met een minimale oppervlakte van 10 m². Dit zou in de voorliggende indeling enkel mogelijk zijn door de 'garage + fietsenberging' enkel als fietsenberging in te richten en niet meer als autobergplaats.

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.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1 Beschrijving van het project en de kenmerken van het watersysteem die door het project kunnen beïnvloed worden

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Nederschelde (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten 2023 niet overstromingsgevoelig: het terrein kent geen overstroming gemodelleerd voor fluviale, pluviale overstromingen en voor overstromingen vanuit de zee.

De volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

- * De horizontale dakoppervlakte bedraagt 155,94 m²;
- * Het groendak wordt als volledig verhard oppervlak ingerekend;
- * De bijkomende verharding bedraagt 21 m² (deel bestaand terras en het pad naar de tuin), dit infiltreert op natuurlijke wijze in de bodem;
- * Het hemelwater zal worden opgevangen in een hemelwaterput met een volume van 15000 liter en hergebruik voor de 3 woonentiteiten (aansluiting op wc's, wasmachines, dienstkraantjes – aangetoond nuttig hergebruik: 11070 liter/maand), met overloop naar een infiltratievoorziening (buffervolume: 2205 liter, infiltratieoppervlakte: 11,43 m²) met overloop naar de riolering.

6.2 Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken, ... Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen, programma's en vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen.

Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

6.3 Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

6.3.1 gewijzigd overstromingsregime

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

6.3.2 gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput aanwezig is van 15000 liter (wat in overeenstemming staat met de aangesloten dakoppervlakte en het voorziene aangetoonde hergebruik) en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien (aftappunten worden op het plan aangeduid). De overloop van deze hemelwaterput is aangesloten op een infiltratievoorziening met oppervlakte van 11,43 m² en volume van 2205 liter. Deze infiltratievoorziening is groot genoeg voor een totale in rekening te brengen afwaterende verharde oppervlakte van 116,98 m². Er wordt maximaal gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding of het hemelwater dat op de beperkte waterdoorlatende verharding valt, stroomt af naar de groenzones ernaast waar natuurlijke infiltratie mogelijk is.

Bijgevolg wordt verwacht dat het afstromingsregime en het infiltratieregime van het hemelwater onder invloed van het project niet significant zullen wijzigen.

6.3.3 gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

6.3.4 gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht.

Er wordt geen impact op de grondwaterkwaliteit verwacht.

6.3.5 watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Binnen het projectgebied komt geen biologisch waardevolle watergebonden natuur voor. Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Nederschelde niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

6.4 Toetsing aan doelstellingen en beginselen DIWB

Het project voldoet aan het standstillbeginsel. De aanvraag is onder hoger vermelde voorwaarden verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 20 december 2023 tot 18 januari 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaren** ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

PROGRAMMA

Woningtypologie

De aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning. Voor de locatie wordt in het verordenend plan (BPA Citadellaan) het woningtype 'meergezinswoning' opgelegd. De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA CITADELLAAN zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Woonkwaliteit

De geplande appartementen zijn voldoende ruim en de voorziene ruimtes worden van genoeg rechtstreeks daglicht voorzien. Er worden 2x twee-slaapkamerappartementen voorzien en 1 drie-slaapkamerappartement. Hierbij bedraagt de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen minimaal 75 m², namelijk 122,15 m². Alle appartementen worden van een voldoende kwalitatieve buitenruimte voorzien en beschikken over voldoende woon- en leefkwaliteit.

Vrij beroep

De site van de aanvraag is gelegen in de binnenstad en is bovendien gelegen binnen het kernwinkelgebied van stad Gent. In de binnenstad en binnen het kernwinkelgebied wordt ingezet op het sterk verweven van functies (wonen, werken en recreëren). De keuze om op het gelijkvloers langs de straatzijde een vrij beroep te voorzien, wordt hierdoor positief beoordeeld.

BOUWVOLUME

Uitbreiding hoofdvolume

De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA CITADELLAAN zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.
- Een afwijking inzake de dakvorm wordt positief beoordeeld (zie hoger, hoofdstuk 4 en de ruimtelijke beoordeling hieronder).

Het vooropgestelde bouwvolume is naar volume passend in de omgeving en voldoet tevens aan de gangbare normen in een woongebied. Een bouwhoogte van 4 volwaardige bouwlagen afgewerkt met een hellend dak is binnen voorliggende context aanvaardbaar. De aanpalende panden kennen eenzelfde bouwhoogte en bouwtypologie waardoor het voorgestelde bouwvolume zich op een goede en aanvaardbare wijze inpast binnen de bestaande context.

Ook de bouwdiepte van de uitbreiding ter hoogte van de 3^{de} verdieping is aanvaardbaar. De voorziene bouwdiepte (12,29 m) beperkt zich tot een bouwdiepte die 1,59 m dieper reikt dan het hoofdgebouw van de minst diep aanpalende. Dit is ruimtelijk aanvaardbaar. Deze bouwdiepte valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is beperkt. De bouwdiepte van het dakterras (14,93 m) reikt evenwel dieper dan de gebruikelijke normen qua bouwdiepte. Ondanks dat het BPA een maximale bouwdiepte voorschrijft van 15 m, wijkt het bestaande gebouw daar ruim van af waardoor het gebouw zich reeds als een dominant volume manifesteert in de omgeving. Hoewel het BPA voor de nieuwe bouwlagen een bouwdiepte van 15 m toestaat, stimuleren we om de bouwdiepte van de nieuwe bouwlagen te beperken tot 2 m dieper dan het hoofdgebouw van de aanpalende bebouwing. Echter wordt binnen voorliggende context geoordeeld dat het dakterras, door de voldoende ruime afstand die wordt aangehouden ten aanzien van de perceelsgrenzen, aanvaard kan worden. Het dakterras zal met de voorziene balustrade en door de positie een beperkte ruimtelijke impact hebben. Wel wordt opgemerkt dat de voorziene zichtschermen, gelet op de afstand die het terras aanhoudt ten aanzien van de perceelsgrenzen, niet noodzakelijk zijn. Het dakterras is ook zonder deze zichtschermen in overeenstemming met het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten. Bijgevolg sturen we vanuit ruimtelijk oogpunt aan om deze zichtschermen te supprimeren. Dit om de ruimtelijke impact van dit dakterras beperkt te houden. Een balustrade rondom dit dakterras is ruimtelijk wel aanvaardbaar.

Dakuitbouw achterste dakvlak

De dakuitbouw leest zich, door de breedte en doordat deze in hetzelfde gevelvlak ligt als de achtergevel, ter hoogte van de achtergevel als een bijkomende 5^{de} bouwlaag. Er wordt evenwel geoordeeld dat deze bouwhoogte aanvaardbaar is. De voorziene bouwhoogte is in overeenstemming met de voorschriften van het geldende BPA. De dakuitbouw houdt voldoende afstand ten aanzien van de perceelsgrenzen en er blijft nog een voldoende dakvlak afleesbaar. De dakuitbouw zorgt voor een optimalisatie van het bestaande dakvolume, wat de kwaliteit van de achterliggende woonentiteit ten goede komt.

Sloop trappenconstructie achteraan

Het slopen van de trappenconstructie ter hoogte van de gelijkvloerse buitenruimte is ruimtelijk aanvaardbaar. Door het verwijderen van de buitentrap komt meer buitenruimte vrij. Dit is een gunstige ingreep en heeft een positieve invloed op de woonkwaliteit op voorliggend perceel. Ook het gelijktrekken van de achtergevel waarbij de bestaande bouwdiepte van 20,50 m over de gehele perceelsbreedte wordt doorgetrokken is aanvaardbaar. Met deze ingreep gebeuren er geen wijzigingen aan de scheidingsmuren waardoor geoordeeld kan worden dat de impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving beperkt is.

Inrichting Terrassen

Terras 1^{ste} verdieping

Het terras ter hoogte van de eerste verdieping is door de voorziene ophoging van de vloerpas van dit terras, gedeeltelijk strijdig met het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten. Ter hoogte van de rechter perceelsgrens is de scheidingsmuur ten aanzien van de vloerpas van het terras niet overal voldoende hoog om als zichtscherf te fungeren. Om in overeenstemming te zijn met het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten moet de hoogte van de scheidingsmuur minimaal 1,90 m bedragen gemeten vanaf de vloerpas van het terras. Het verder ophogen van de bestaande scheidingsmuur op deze bouwdiepte is vanuit een goede

ruimtelijke ordening evenwel niet wenselijk.

Terras 2^{de} verdieping

Het vergroten van het bestaande terras op de 2^{de} verdieping door het laten terugspringen van een gedeelte van de achtergevel is een gunstige ingreep. Hierdoor ontstaat een kwalitatieve buitenruimte bij de voorziene woonentiteit. Op basis van de aangeduide vloerpas (+652) van het terras op het grondplan van de 2^{de} verdieping en op basis van de terreinsnede en achtergeveltekening voldoet dit terras evenwel niet aan het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten. De scheidingsmuur ter hoogte van de rechterperceelsgrens is onvoldoende hoog om als zichtscherm te fungeren. Om in overeenstemming te zijn met het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten moet de hoogte van de scheidingsmuur minimaal 1,90 m bedragen gemeten vanaf de vloerpas van het terras. Het verder ophogen van de bestaande scheidingsmuur op deze bouwdiepte is vanuit een goede ruimtelijke ordening evenwel niet wenselijk.

Terras 3^{de} verdieping

Zoals hierboven besproken onder het punt BOUWVOLUME kan ruimtelijk akkoord gegaan worden met de voorziene bouwdiepte van dit dakterras. Doordat het dakterras een afstand van minimaal 1,90 m vrijwaart ten aanzien van de zijdelingse perceelsgrenzen, is het dakterras in overeenstemming met het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten. Gezien het dakterras zonder de voorziene zichtschermen in overeenstemming is met het Burgerlijk Wetboek, sturen we vanuit ruimtelijk oogpunt aan om deze zichtschermen te supprimeren. Dit om de ruimtelijke impact van dit dakterras beperkt te houden. Een balustrade rondom dit dakterras is ruimtelijk wel aanvaardbaar.

Wijzigingen voor- en achtergevel

De wijzigingen aan de achtergevel zijn aanvaardbaar. Het isoleren van de gevel zal een positief effect hebben op zowel het wooncomfort als de energie-efficiëntie van de woning. De achtergevel wordt op een kwalitatieve manier afgewerkt.

De wijzigingen ter hoogte van de voorgevel zijn evenwel niet aanvaardbaar. Hoewel het isoleren van de voorgevel een positief effect heeft op het wooncomfort en de energie-efficiëntie van de woning, wordt geoordeeld dat het materiaalgebruik zich onvoldoende inpast binnen de bestaande historische context (zie ook hieronder onder het punt ERFGOEDWAARDERING).

ERFGOEDWAARDERING:

Het pand met adres te Citadellaan 53, 9000 Gent 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.

De aanvraag werd gedeeltelijk voorbesproken met de dienst stadsarcheologie en monumentenzorg, maar de woning kon niet bezocht worden. Het betreffende pand is een nieuw opgetrokken woning uit 1957. De architectuur van de voorgevel is noch vooruitstrevend, noch toonaangevend voor die periode.

De omgeving wordt gekenmerkt door voornamelijk laag 19^{de}-eeuwse, vroeg 20^{ste}-eeuwse lijstgevels. De dominerende materialen zijn baksteenmetselwerk en pleisterwerk, de ritmiek is voornamelijk verticaal.

De aanvraag betreft de verbouwing van het interieur en het exterieur tot meergezinswoning.

We hebben geen kennis van de resterende erfgoedwaarde van het interieur en kunnen daarom de interne aanpassingen niet adviseren.

Het volume wordt uitgebreid: het platte dak wordt een hellend dak over de volledige breedte van het perceel. De nok en het dak blijven lager of gelijk dan de daklijn van de burens. Hier is, vanuit erfgoedstandpunt, geen bezwaar.

De gevel wordt verregaand aangepast: de bestaande, verticale ritmiek wordt vervangen door een meer horizontale verdeling met brede bandramen. Het nieuwe gevelmateriaal (kobaltblauwe tegels) past zich, in tegenstelling tot het eerder gegeven advies, niet in binnen de historische context maar contrasteert er sterk mee. Vanuit erfgoedpunt wordt geoordeeld dat zowel de ritmiek als de materialisatie geen rekening houdt met de culturele, historische en esthetische waarde van de omgeving. Dit is niet aanvaardbaar. Omwille van deze reden wordt de aanvraag bijgevolg **ongunstig** beoordeeld.

We raden aan om – in lijn met eerder gegeven advies – de nieuwe gevel voorafgaand met de dienst monumentenzorg voor te bespreken. Een nieuw gevelontwerp met een meer verticale verdeling – verwijzend naar de omgevende panden – en afgewerkt met baksteen of pleisterwerk in een neutrale kleur, zou wel in aanmerking kunnen komen voor vergunning.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg. De aanvraag is strijdig met de erfgoedwaarden van de omgeving, strijdig met artikel 4.13 van het algemeen bouwreglement en niet in overeenstemming met het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning aan KASPER HOUSING bv (O.N.:0473048115) gelegen te Citadellaan 53, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het

beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
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 beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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


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


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

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

Mededeling

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

 Elektronisch ondertekend op
21/03/2024 om 14:33:03 (GMT+01:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

 Voor de burgemeester, bij delegatie
(zie ook
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

Elektronisch ondertekend op
21/03/2024 13:28:53 (GMT+01:00) door
Filip Watteeuw, Schepen van Mobiliteit,
Publieke Ruimte en Stedenbouw

2024_CBS_02716 - OMV_2023143992 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Citadellaan, 9000 Gent - Weigering