



2024_CBS_07160 OMV_2024067532 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning en een meergezinswoning met 3 woonentiteiten na het slopen van de bestaande eengezinswoning met handel - zonder openbaar onderzoek - Zuidkaai, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 juli 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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?

Oost West Construct BV met als contactadres Kerkstraat 27, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024067532) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 13 mei 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een eengezinswoning en een meergezinswoning met 3 woonentiteiten na het slopen van de bestaande eengezinswoning met handel
- Adres: Zuidkaai 11, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 6 sectie F nr. 64K

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21 mei 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 5 juli 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

OMGEVING

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Zuidkaai in de wijk 'Brugse Poort – Rooigem'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak. De panden langsheen de Zuidkaai zijn gelegen langsheen de waterkant.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het bouwen van een eengezinswoning en een meergezinswoning met 3 woonentiteiten na het slopen van de bestaande eengezinswoning.

MORFOLOGIE

Het perceel in kwestie is ca. 342m², heeft een totale diepte van 25m56 bij een breedte van 14m79. Het bestaande hoofdgebouw, aanbouwwolumes en bijgebouwen die aanwezig zijn op het perceel worden integraal gesloopt. Er wordt een volledige nieuwbouw eengezinswoning en meergezinswoning met 3 entiteiten voorzien op het perceel.

Eengezinswoning

Ter hoogte van de rechter perceelsgrens wordt er een eengezinswoning voorzien met een gevelbreedte van 5m50 en bestaande uit 3 bouwlagen met een plat dak. De kroonlijsthoogte van de woning bedraagt +9m44 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt ca. 14m50 met een totale hoogte van +3m49 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) en op de verdiepingen een bouwdiepte van 8m65 (gemeten vanaf de rooilijn en op de rechter perceelsgrens). Dit zorgt voor een ophoging van de rechter scheidingsmuur met maximaal 2m13 over een lengte van 2m13 ter hoogte van de voorgevel en met 1m14 over een lengte van 4m16 ter hoogte van de achtergevel.

De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een inkom (7,69m²), fietsenberging (7,10m²) en berging (4,75m²) aan de voorzijde, centraal een sanitair en de traphal en aan de achterzijde de keuken/leefruimte (42,75m²). Achter de woning is er een perceelsbreed terras (14,05m²) aanwezig met achterliggend een tuinzone (16m²). De eerste verdieping is voorzien van een slaapkamer (15,8m²) aan de voorzijde, centraal de traphal en sanitair en aan de achterzijde een slaapkamer (7,14m²) en een badkamer (6,75m²). De tweede verdieping is voorzien van een slaapkamer (15,8m²) aan de voorzijde, centraal de traphal en berging en aan de achterzijde een slaapkamer (8,63m²) en een badkamer (3,18m²).

De eengezinswoning wordt voorzien van een gescheiden afvoerstelsel met een septische put (2.000liter) en een hemelwaterput (5.000liter)

Meergezinswoning

Ter hoogte van de linker perceelsgrens wordt er een meergezinswoning voorzien met een gevelbreedte van ca. 9m54 en bestaande uit 3 bouwlagen met een langs de voorgevel teruggetrokken 4^{de} bouwlaag met een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt +9m44 (gemeten

t.o.v. het trottoirpeil) en de kroonlijsthoogte van de 4^{de} teruggetrokken bouwlaag en de achtergevel bedraagt +12m45 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt ca. 13m50 op de linker perceelsgrens. Door het voorzien van een schuine achtergevellijn neemt deze bouwdiepte centraal op het perceel toe tot een maximale diepte van 17m70 (gemeten vanaf de rooilijn) met een totale hoogte van +3m49 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Op de eerste verdieping bedraagt de bouwdiepte ca. 8m70 op de linker perceelsgrens en door de schuine achtergevellijn neemt deze toe tot maximaal 10m78 (gemeten vanaf de rooilijn). Centraal op het perceel wordt er een uitkragend volume voorzien met een breedte van 3m00 en tot op een diepte van 10m60 (gemeten vanaf de rooilijn). Op de tweede verdieping bedraagt de bouwdiepte ca. 7m85 op de linker perceelsgrens. Centraal op het perceel wordt er ook op deze verdieping een uitkragend volume voorzien met een breedte van 3m00 en tot op een diepte van 10m60 (gemeten vanaf de rooilijn). De derde verdieping betreft een teruggetrokken bouwlaag. Deze is op 2m98 achter de voorgevellijn voorzien. Deze verdieping is voorzien tot op een totale bouwdiepte van ca. 7m75 (gemeten vanaf de rooilijn). Het nieuwbouwwolume zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met maximaal 2m17 over een lengte van 2m22 ter hoogte van de voorgevel en tussen 95cm en 5m88 over een lengte van 4m78 ter hoogte van de achtergevel.

De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een gemeenschappelijke inkom met gemeenschappelijk traphal, tellerlokaal en fietsenberging (17,59m²). Verder is er een 3-slaapkamerappartement van 90,87m² NVO aanwezig. Centraal in het volume is er een patio voorzien die toegankelijk is vanuit dit appartement. Achterliggend heeft deze een private buitenruimte bestaande uit een terras (17,8m²) en tuinzone (57,7m²). De eerste verdieping is voorzien van een 2-slaapkamerappartement van 61,94m² NVO. Deze beschikt over een privaat dakterras (9,51m²). De tweede en derde verdieping zijn voorzien van een duplex 3-slaapkamerappartement van 95,6m² NVO. Deze beschikt over een uitpandig dakterras (5,88m²) aan de achterzijde op de tweede verdieping en een dakterras (9,78m²) aan de voorzijde op de derde verdieping.

De meergezinswoning wordt voorzien van een gescheiden afvoerstelsel met een septische put (7.500liter), een hemelwaterput (7.500liter) en een bovengrondse infiltratievoorziening (5,31m²/1.737liter)

2. HISTORIEK

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

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 6 juni 2024 onder ref. 072797-001/MLE/2024:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- *De trappen dienen te voldoen aan de bovenstaande voorwaarden, in het bijzonder moet de aantrede ten minste 20 cm bedragen, mag de optrede niet meer dan 18 cm bedragen en mag de helling niet meer dan 75% bedragen (maximale hellingshoek 37°).*
- *De gemeenschappelijke fietsenberging van de meergezinswoning dient te worden voorzien van een (bij brand) zelfsluitende deur EI1 30. De deurpompen moeten voorzien zijn van een voorrangsregeling zodat de dubbele deur steeds in het slot valt.*

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 13 juni 2024 onder ref. AD-24-551:

Drinkwater

M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het bouwen van een eengezinswoning en een meergezinswoning met drie entiteiten.

We verwijzen u hiervoor ook graag naar de "richtlijnen meterlokalen" via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek "Publicaties". Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.

Ons advies is gunstig.

Geen tijdig advies van **Proximus**. De adviesvraag is verstuurd op 21 mei 2024. Op 26 juni 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 21 mei 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 81 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>

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 28 mei 2024 onder ref. 5000068897:

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

De aanvrager van het project dient tijdig contact op te nemen met Fluvius voor het aanvragen van zijn aansluitingen. Dit kan via de website <https://www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen?apprefresh=1660804524075> of rechtstreeks op het nummer 078/35.35.34.

Afhankelijk van de gevraagde vermogens kunnen er aanpassingen noodzakelijk zijn aan de netten, al dan niet aanwezig en dit met de standaard doorlooptermijnen van 120 werkdagen. Na aanvraag van de aansluitingen kan een studie gebeuren voor de eventuele noodzakelijke uitbreidingen.

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:5000068897 Samen zullen we uw project verder bespreken.

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 21 juni 2024 onder ref.: omv-2024067532 - Behandeling in eerste aanleg-001.

Zie adviesdocument

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Zuidkaai 11 in Gent (44806F0064/00K000) een voorwaardelijk gunstig advies.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

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

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke

stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

HEMELWATERPUT

Eengezinswoning

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande bebouwing gesloopt en wordt er een nieuwbouw eengezinswoning voorzien. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 79,4m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5.000l. Het voorstel voldoet hieraan. De hemelwaterput dient te worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Meergezinswoning

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande bebouwing gesloopt en wordt er naast bovenstaand vermelde nieuwbouw eengezinswoning ook een meergezinswoning voorzien. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. Het volume van de hemelwaterput of hemelwaterputten bedraagt minimaal 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte. 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. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 71,39m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 7.139l. De aanvraag voldoet hieraan en voorziet een hemelwaterput met een capaciteit van 7.500l, De hemelwaterput dient te worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel wordt in 2 percelen opgesplitst. Echter mogen deze niet afzonderlijk in rekening gebracht worden voor het al dan niet te moeten voorzien van een infiltratievoorziening. Het perceel is groter dan 120m², waardoor alle entiteiten/gebouwen die hierop worden voorzien moeten aangesloten worden op de infiltratievoorziening (zowel eengezins- als meergezinswoning). Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen.

Het totaal in rekening te brengen dakoppervlak bedraagt 199,49m². Per aangesloten wooneenheid op de hemelwaterput mag er 30m² in vermindering gebracht worden. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat alle entiteiten aangesloten moeten worden op de hemelwaterputten, waardoor er 120m² in rekening gebracht kan worden. De horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter mogen door twee gedeeld worden, wat voor deze aanvraag 78,87m² bedraagt. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlak bedraagt 52,62m². Hiervoor dient er een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van minimum 4,21m² en een buffervolume van 1,736,46l te worden voorzien. De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening, waardoor de aanvraag hieraan voldoet.

GROENDAK

Er wordt een nieuw plat dak aangelegd. Dit dak is volledig geschikt om als groendak aan te leggen.

Eengezinswoning

Het algemeen nuttig hergebruik (ANG) wordt berekend op 6.150l. De dakoppervlakte die kan instaan voor opvang en hergebruik van hemelwater (ANG/50) bedraagt 123m². Er wordt in de aanvraag 31,74m² van de platte daken voorzien als groendak met een bufferend vermogen van 50l/m².

Meergezinswoning

Het algemeen nuttig hergebruik (ANG) wordt berekend op 13.530l. De dakoppervlakte die kan instaan voor opvang en hergebruik van hemelwater (ANG/50) bedraagt 270,6m². Er wordt in de aanvraag 73,86m² van de platte daken voorzien als groendak met een bufferend vermogen van 50l/m².

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder.
De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

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.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- De bezwaarschrijven stelt dat de aangeleverde terreinprofielen incorrect werden voorzien en deze niet overeenkomen met de werkelijkheid. Er wordt gesteld dat de derde bouwlaag veel meer naar achter wordt geplaatst en hoger dan de huidige noklijn.

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

- Het bezwaar is deels gegrond. Hierbij wordt opgemerkt dat de groene lijn op het terreinprofiel foutief werd ingetekend en deze de ophoging van de scheidingsmuur weergeeft en niet het profiel van het aanpalende gebouw. Echter wordt er op het terreinprofiel duidelijk weergegeven welke ophoging er zal worden voorzien door middel van een aanduiding. Bijgevolg kan er een ten gronde beoordeling gemaakt worden. Door de beperkte bouwdiepte op de perceelsgrens op de verdiepingen is de ophoging van de scheidingsmuren ruimtelijk aanvaardbaar.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

PROGRAMMA

De aanvraag betreft de nieuwbouw van een meergezinswoning met drie entiteiten en een ééngezinswoning in gesloten bebouwing. Op dit perceel stonden in het verleden drie woningen. Later werden deze woningen samengevoegd tot één woning en een entiteit handelspand. Het handelspand staat al vele jaren leeg. In de aanvraag worden alle bestaande volumes op het perceel gesloopt in functie van het bouwen van nieuwbouw.

Eengezinswoning

De eengezinswoning zorgt voor een compensatie van het verdwijnen van de bestaande eengezinswoning door het voorzien van een hedendaagse, gezinsvriendelijke woning.

Meergezinswoning

De Stad Gent streeft in haar beleid naar een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woongelegenheden van diverse grootte en verschillende types. Dergelijk gevarieerd woonaanbod creëert immers ook een gemengde bevolkingssamenstelling wat van belang is in de stad: een mix van alle leeftijden, culturen en gezinssamenstellingen maakt een stad dynamisch, leefbaar en uitermate interessant om in te wonen, te werken en zich te ontspannen.

Dit betekent dat ook voldoende ruime gezinsvriendelijke woongelegenheden moeten gerealiseerd worden, met een tuin of terras. Op die manier moeten ook (jonge) gezinnen met of zonder kinderen zich goed blijven voelen in de stad en moet de selectieve stadsvlucht door deze groep tegengegaan worden.

De stad Gent streeft er daarom naar de bestaande eengezinswoningen zoveel mogelijk te behouden en bijkomend plaats te maken voor nieuwe eengezinswoningen. Meergezinswoningen zijn uiteraard ook nog mogelijk maar kunnen bijvoorbeeld nooit als dit betekent dat hiervoor een te beschermen eengezinswoning (NVO < 220m²) voor moet verbouwd worden, en bijgevolg verdwijnen. De woning uit de aanvraag betreft een woning met een netto vloeroppervlakte van meer dan 220m², waardoor hier geen sprake is van een te beschermen eengezinswoning.

Om na te gaan welke woontypologie waar het meest op zijn plaats is, ontwikkelde de stad een 'woningtypetoets'. Deze wordt uitgevoerd op percelen kleiner dan 1.500m², niet gelegen in een binnengebied en niet gelegen in een verordenend plan (BPA of RUP) waarvoor een specifiek woningtype werd opgelegd. Het resultaat van de toets geeft aan waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen principieel verplicht zijn en waar andere stedelijke woontypologieën mogelijk zijn. Het is geen verordenend instrument, maar een eerste beoordelingskader om te bepalen welk type woning op een perceel het meest geschikt is. Dit gebeurt op een objectieve manier, door op een uniforme wijze de omgeving, de burens, het perceel, het mogelijke volume en de parkeermogelijkheden in beeld te brengen. Op basis van onze informatie zijn de resultaten voor het betreffende pand als volgt:

- Vraag 1: Gebiedsgerichte differentiatie: score 2
- Vraag 2: Buurt: score 0
- Vraag 3: Buren: score 0
- Vraag 4: Parkeren: score 1
- Vraag 5: Bouwlagen: score 1
- Vraag 6: Perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 2

De woningtypetoets geeft **totaalscore 6** aan. Bij een score 6 of minder is er geen voorkeur voor een bepaald woningtype. Zowel een eengezinswoning, een meergezinswoning als een ander woningtype is in principe mogelijk. Dit maakt dat op deze locatie, gezien de omvang van het perceel, een meergezinswoning aanvaardbaar is. De meergezinswoning uit de aanvraag beschikt daarenboven over voldoende ruime appartementen die ook geschikt zijn voor een gezin (waardoor voldaan wordt aan een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woongelegenheden van diverse grootte en verschillende types). Het voorgestelde programma voor alle verdiepingen is bijgevolg ruimtelijk en programmatorisch aanvaardbaar.

MORFOLOGIE EN WOONKWALITEIT

In de aanvraag werd er gekozen voor de integrale sloop van alle bestaande volumes in functie van het bouwen van nieuwbouw. Hierdoor streeft het nieuwe volume naar een optimale ruimtelijke verdichting, waarbij er vooral wordt gezocht naar een compacter volume dat de bouwhoogte maximaliseert en beperkt blijft in bouwdiepte.

De eengezinswoning die wordt voorzien ter hoogte van de rechter perceelsgrens bestaat uit 3 volwaardige bouwlagen met een plat dak. Deze is voldoende ruim en voldoet aan alle vormelijke eisen zoals opgelegd in het Algemeen Bouwreglement. Verder beschikt deze eengezinswoning over een ruime buitenruimte.

De meergezinswoning ter hoogte van de linker perceelsgrens is voorzien van 3 entiteiten. Hierbij wordt de gelijkvloerse verdieping ingericht als 3-slaapkamerappartement. Dit appartement is gezinsvriendelijk, voldoet ruimschoots aan alle vormelijke eisen en streeft een hoge woonkwaliteit na. Achterliggend beschikt dit appartement over een grote private tuinzone. De eerste verdieping is ingericht als een compacter 2-slaapkamerappartement. Deze beschikt over een dakterras op het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw. De tweede en teruggetrokken derde verdieping worden als duplex 3-slaapkamerappartement voorzien. Dit appartement is voldoende ruim, voldoet aan alle vormelijke eisen en streeft een hoge woonkwaliteit na. Het volume bestaat uit 3 volwaardige bouwlagen met een 4^{de}, langs de voorgevel teruggetrokken bouwlaag. Dit volume streeft het maximaal haalbare volume op dit perceel na zonder een overschrijding van de draagkracht. Door het beperken van de bouwdiepte op de perceelsgrens

en deze te gaan compenseren centraal op het perceel kan er geoordeeld worden dat de impact op de omgeving beperkt blijft. Verder zijn er in de nabije omgeving verschillende projecten die een soortgelijk gabarit hebben bekomen. Het project zoekt hier voldoende aansluiting bij.

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_2024067532 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 bouwen van een eengezinswoning en een meergezinswoning met 3 woonentiteiten na het slopen van de bestaande eengezinswoning met handel aan Oost West Construct bv (O.N.:0656876278) gelegen te Zuidkaai 11, 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:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze Omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 6 juni 2024 met kenmerk 072797-001/MLE/2024).

Bijzondere aandachtspunten:

- *De trappen dienen te voldoen aan de bovenstaande voorwaarden, in het bijzonder moet de aanrede ten minste 20 cm bedragen, mag de optrede niet meer dan 18 cm bedragen en mag de helling niet meer dan 75% bedragen (maximale hellingshoek 37°).*

- *De gemeenschappelijke fietsenberging van de meergezinswoning dient te worden voorzien van een (bij brand) zelfsluitende deur EI1 30. De deuroppompen moeten voorzien zijn van een voorrangregeling zodat de dubbele deur steeds in het slot valt.*

Hemelwaterput

Alle entiteiten van de meergezinswoning dienen te worden aangesloten op de hemelwaterput.

De hemelwaterput van de eengezinswoning dient aangesloten te worden op de bovengrondse infiltratievoorziening en mag niet rechtsreeks aangesloten zijn op de riolering.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120m², waardoor alle entiteiten/gebouwen die hierop worden voorzien moeten aangesloten worden op de infiltratievoorziening. Dit geldt zowel voor de eengezinswoning als voor de meergezinswoning.

Riolering

Voor zowel de meergezinswoning als de eengezinswoning geldt onderstaande.

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 rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen).

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. De RWA-leidingen is 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. In die zin is het plan aan te passen.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Watervedkoopreglement 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. Dit geldt zowel voor de meergezinswoning als voor de eengezinswoning.

De regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. Deze dienen binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

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

Openbaar domein

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Dit dient, na de werken, **verplicht** aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ **trottoirs en opritten** in het zoekveld).

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

Gent

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De keldergaten en keermuurtjes zijn uit te breken, de putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

De bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerpas en dorpelpeilen op het gelijkvloers rekening houden met de huidige peilen van het voetpad t.h.v de perceelgrens. Deze niveaus kunnen ter hoogte van de rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet evident het gebouw met één uniforme vloerpas uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt worden.

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Huisnummering

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

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

Openbaar domein

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

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

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

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

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

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

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

Rookmelder

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

Drinkwaterinstallatie

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

Uitzetten bouwlijn

Als bouwheer ben je zelf verantwoordelijk voor de correcte uitzetting van de bouwlijn. Dit wordt niet langer gecontroleerd door de Landmeetcel van Stad Gent.

Als de bouwlijn samenvalt met de rooilijn (grens openbaar/privaat domein), kijk dan zeker na of je de correcte rooilijn volgt. Let er bij voorbeeld zeker op in het geval een aanpalend pand gevelisolatie heeft die voor de rooilijn komt, dit geen verschuiving van de rooilijn inhoudt. Bij twijfel over de juiste ligging van de rooilijn kan je contact opnemen met Projectbureau Ruimte (landmeetcel@stad.gent).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftendertig 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 aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

Dege 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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:
 - 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 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.

2024_CBS_07160 - OMV_2024067532 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning en een meergezinswoning met 3 woonentiteiten na het slopen van de bestaande eengezinswoning met handel - zonder openbaar onderzoek - Zuidkaai, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024067532

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_Zuidkaai 11_S_N_04_snedesDD.pdf	4uQ2cz2rFYHub6/Ek4towA==
BA_Zuidkaai 11_T_N_02_terreinprofielDD.pdf	eZxBPm5dUEYjSKHnEsV4Sg==
BA_Zuidkaai 11_T_N_01_terreinprofielAA.pdf	sOILP2oM13dWzLiwHhfdlg==
BA_Zuidkaai 11_T_B_01_terreinprofiel.pdf	cnREV3Xs26GA0XDZGhCjZQ==
BA_Zuidkaai 11_S_N_03_snedesCC.pdf	eOju5QtkcOjDcGFQJ7jcNQ==
BA_Zuidkaai 11_S_N_02_snedesBB.pdf	kY0+6vIWIWH8nsCk9uBrSw==
BA_Zuidkaai 11_S_N_01_snedesAA.pdf	00xYAOCRd2cPw6a3BcyG7w==
BA_Zuidkaai 11_S_B_03_snedesCC.pdf	CqyRRzj4DBzPb+mRr0pLmA==
BA_Zuidkaai 11_S_B_02_snedesBB.pdf	NCzi6tJv3L4oLjjNTLCK+w==
BA_Zuidkaai 11_S_B_01_snedesAA.pdf	v5MIFdLdBjf7i/ndc/WISQ==
BA_Zuidkaai 11_P_N_05_3de verdieping.pdf	9tsvTw7kQscUTgmKzIMSOg==
BA_Zuidkaai 11_P_N_04_2de verdieping.pdf	HvnOL7nYgTR4pAVtvHOugg==
BA_Zuidkaai 11_P_N_03_1ste verdieping.pdf	JEBlimFHkbJjHOIEg27hrw==
BA_Zuidkaai 11_P_N_02_gelijkvloers.pdf	3eXHY+jVNngo3kkky0IOYA==

BA_Zuidkaai 11_P_N_01_rioleringsplan.pdf	Af2zGmdsGzLj0/n8G2CTUg==
BA_Zuidkaai 11_P_B_03_1ste verdieping.pdf	pwBBY3vtYJECswYYtA/KKQ==
BA_Zuidkaai 11_P_B_02_gelijkvloers.pdf	8VA3NdKtmLHbQsupi9Igcg==
BA_Zuidkaai 11_P_B_01_rioleringsplan.pdf	odOSm198hGAz8GID0dNlcA==
BA_Zuidkaai 11_L_N_01_legende.pdf	si5He/zm6AlAVL5S5qKUdQ==
BA_Zuidkaai 11_L_B_01_legende.pdf	pRo6klhTdKoQGXYBKml0hA==
BA_Zuidkaai 11_I_N_01_inplanting.pdf	lTnp45h0c2+UXbpUxDcOoA==
BA_Zuidkaai 11_I_B_01_inplanting.pdf	97Rs5ttLncnkOalHcl/uCg==
BA_Zuidkaai 11_G_N_03_achtergevel 2.pdf	wyc8qDdajRBwdlpPuCvlyw==
BA_Zuidkaai 11_G_N_02_achtergevel.pdf	hPSKoS4HDhi4t24HlfM0iA==
BA_Zuidkaai 11_G_N_01_voorgevel.pdf	6xTxF9r98kczYi/Pi16oUw==
BA_Zuidkaai 11_G_B_01_voorgevel.pdf	mREZh4QOa51drCrovTNGnA==