



2024_CBS_08187 OMV_2024029927 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het opdelen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met 4 woonentiteiten - met openbaar onderzoek - Jakobijnenstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 29 augustus 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 Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
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 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?

De heer Guy Kluyskens met als contactadres Drabstraat 45, 9000 Gent en De heer Tonny De Bouvrie met als contactadres Einde Were 100, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024029927) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 28 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het opdelen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met 4 woonentiteiten
- Adres: Jakobijnenstraat 4, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 1175K

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

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 22 augustus 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving en de plaats

Het te verbouwen pand bevindt zich langs de Jakobijnenstraat in de Binnenstad. De achterste perceelsgrens paalt aan 'Het Pand'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing en is qua functies zeer divers (commercieel en wonen). In de straat bevinden zich veel commerciële functies in de plinten.

Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning (3,5 bouwlagen en een zadeldak), waarbij het hoofdgebouw is onderkelderd. Het perceel in kwestie is rechthoekig en heeft een totale oppervlakte van 235 m², waarbij de totale bouwdiepte ca. 17,50 m bedraagt. De bestaande bebouwing bestaat uit een hoofdgebouw (ca. 13m diep) en een aanbouwvolume tegen de linkse perceelsgrens (5,25m diep).

Beschrijving van de erfgoedwaarde

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 134139) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

"Burgerhuis

Enkelhuis van vier traveeën en drie en een halve bouwlaag met zadeldak voorzien van recente dakkapellen, uit de tweede helft van de 19de eeuw. Bepleisterde en witgeschilderde lijstgevel met hardstenen plint; begane grond met imitatiebanden, vensters met diamantkopsluitsteen en lekdrempel op consoles. Rechthoekige bovenvensters in geprofileerde omlijsting met oren en versierde sluitsteen waaronder schelpmotief en leeuwenkopje. Balkon voor middentravee met gietijzeren leuning. Hoofdgestel met fries afwisselend met venster en paneel met leeuwenkop, kroonlijst met tandlijst en consoles versierd met rolwerk en druipstenen."

De rechtsgevolgen van de opname op de vastgestelde inventaris stimuleren het behoud van en de zorg voor het bouwkundig erfgoed. Zo kan een eigenaar van een vastgesteld pand een afwijking vragen van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden. Woongebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zijn vrijgesteld van bepaalde eisen uit de [renovatieverplichting voor residentiële gebouwen](#) die op 1 januari 2023 inging.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag wordt het opdelen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met 4 woonentiteiten aangevraagd. Volgende stedenbouwkundige handelingen worden aangevraagd:

Programma

De woning is op heden bestemd als een ééngesinswoning met een netto vloeroppervlakte van ca. 470m².

De aanvraag voorziet in de opdeling van deze eengezinswoning tot een meergezinswoning met 4 units waarvan er 3 units twee slaapkamers hebben en 1 unit (onderdaks – duplex) voorzien is van drie slaapkamers. De gemiddelde netto vloeroppervlakte van alle appartementen bedraagt 110,13 m², waarbij de kleinste ca. 100 m² is.

Alle appartementen worden voorzien van een buitenruimte. De ondergrondse laag wordt ingericht als een private berging, het stallen van fietsen wordt hier mogelijk gemaakt.

Volume

1/ De sloop van het gelijkvloerse aanbouwwolume en de vervanging ervan

Het gelijkvloerse aanbouwwolume wordt gesloopt en vervangen door een nieuw gelijkvloerse uitbreiding. De nieuwe uitbreiding bevindt zich tot 3,76 m achter het hoofdgebouw waardoor de totale bouwdiepte, na verbouwing (incl. hoofdgebouw), 15,83 m bedraagt. Het aanbouwwolume heeft een breedte van 5,7 m en bevindt zich tegen de linkse perceelsgrens. Er blijft een buitenruimte over van ca. 61 m², hiervan is 13 m² verhard.

Het nieuwe aanbouwwolume wordt afgewerkt met een plat groen dak (buffervolume 50 liter/m²). De dakrand van het nieuwe volume heeft een kroonlijsthoogte van 3,95 m t.o.v. het trottoirpeil. Hiervoor moet de linkse scheimuur opgehoogd worden met 65 cm over een diepte van 2,5 m.

2/ Het voorzien van twee uitpandige terrassen tegen de achtergevel

In totaal worden er 2 uitpandige terrassen voorzien langsheen de achtergevel, horende bij de woonunits op de 1^e en 2^e verdieping. Deze terrassen zijn identiek en hebben een oppervlakte van 7,85 m² (diepte 1,5 m; breedte 5,3 m). De totale bouwdiepte van de terrassen (incl. hoofdgebouw) bedraagt 13,75 m. De terrassen houden 2,4 m afstand tot de linkse en 2,8 m afstand tot de rechtse perceelsgrens. De vloerplaten van deze terrassen bevinden zich op ca. 5m en ca. 9 m boven het trottoirpeil (gelijklopend met de vloerpas inpandig). De totale constructie (vloerplaat en balustrade) zijn beide 1,35 m hoog.

Om toegang tot deze terrassen mogelijk te maken worden de 2 rechtse ramen (t.o.v. het terras) in lengte doorgetrokken naar beneden. Hierdoor lopen deze ramen door in de vloerpas en hebben ze geen venstertablet meer.

3/ Het verbouwen van het dakvolume met een deels behoud van de dragende constructie

De dakstructuur wordt integraal verwijderd, met uitzondering van gordingen en spanten. Het nieuwe dak wordt voorzien van hedendaagse isolatie waardoor de nokhoogte en de schuine dakvlakken met 30 cm wordt opgetrokken. Dit betreffen ophogingen van de scheiduren langs beide kanten.

Daarnaast wordt er ook een inpandig dakterras voorzien langsheen de achterzijde van het pand. Dit terras wordt voorzien achter de bestaande achtergevel (dat ook dienst zal doen als borstwering) en heeft een oppervlakte van 7,35 m² (breedte 3,3 m; diepte 2,2 m). Dit terras houdt 3,9 m afstand tot de linkse en 3,3 m tot de rechtse perceelsgrens.

Daarnaast worden de dakkapellen langsheen de voorgevel (2 stuks) verwijderd en vervangen door het hellende dak en worden er 8 nieuwe dakvlakvensters voorzien (in dezelfde lijn als de 4 traveeën in de voorgevel). In de achtergevel worden er 2 bijkomstige dakvlakvensters geplaatst.

4/ Het isoleren van de achtergevel

De bestaande achtergevel wordt over de gehele lijn afgewerkt met isolatie vlak pleisterwerk, gebroken wit geschilderd. Deze afwerking heeft een totale dikte van ca. 16 cm.

5/ Interne verbouwwerken

Het pand wordt intern verbouwd om de opdeling naar 4 woonentiteiten mogelijk te maken. Hierbij blijft de bestaande trappenhal behouden en wordt er in de lift voorzien die toegang biedt van de kelder tot het 3^e niveau. Verder worden er voornamelijk lichte wanden toegevoegd in de ruimten om de omvorming naar appartementen mogelijk te maken.

De nieuwe doorbrekingen (in het bestaande metselwerk) zijn eerder beperkt.

De indeling op het 3^e niveau wordt volledig ontdaan, ook de circulatie hiernaartoe wordt verwijderd en vervangen door een nieuwe. Daarnaast wordt de bestaande vloerplaat (4^e niveau) dat zich in het dakvolume bevindt verwijderd en vervangen door een nieuwe. In dit dakvolume bevindt zich de bovenste unit, een duplex appartement. De vrije hoogte onder de balken bedraagt hier 2,27 m.

6/ Aanpassingen aan het rioolstelsel

Het rioolstelsel wordt aangepast waarbij er een gescheiden riolering wordt voorzien tot aan de rooilijn. Verder wordt er een septische put (3.300 liter) en hemelwaterput (15.000 liter) voorzien. Er wordt geen infiltratievoorziening ingetekend.

De 4 appartementen worden aangesloten op de hemelwaterput via de toiletten. Verder wordt er nog een dienstkraan op hemelwaterrecuperatie voorzien in de tuin op het maaiveldniveau.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 15/03/1966 werd een vergunning afgeleverd voor bijbouwen annexe-keuken. (KW J-2-66)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven. De adviezen zijn integraal op het Omgevingsloket na te lezen.

3.1. Brandweerstand Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerstand Centrum** afgeleverd op 4 juni 2024 onder ref. 070417-002/PJ/2024:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- rookluik via brandwerende koker doorheen duplexniveau
- nieuwe trappen moeten voldoen aan de constructievoorwaarden uit het KB
- in de kelder moet er een liftsas (nulsas) aanwezig zijn

3.2. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 24 mei 2024 onder ref. 5000068892:

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

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit*

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben. (+ 1 jaar op voorhand of vroeger)

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

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: 5000068892 Samen zullen we uw project verder bespreken. We helpen u graag verder.

3.3. De Vlaamse Waterweg nv

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 19 augustus 2024 onder ref. omv-2024029927 - Behandeling in eerste aanleg-001:

Beste,

Ik verwijs hierbij naar de verduidelijking van de architect waar de motieven voor ons ongunstig advies worden weerlegd. Met als gevolg wij vervolgens een gunstig advies met voorwaarden kunnen afleveren.

De opgelegde voorwaarden zijn de volgende:

- gezien het sedumdak ook afwatert naar de hemelwaterput en hergebruik voor de wasmachines dient hier een fijne filter en een actieve koolfilter te worden geïnstalleerd mits adequaat onderhoud teneinde het hergebruik te kunnen garanderen.
- in geval het sedumdak na de hemelwaterput wordt aangesloten dient een infiltratievoorziening te worden voorzien in de tuin.
- planaanpassingen dienen te gebeuren ivf aansluiting hergebruik hemelwater voor wasmachines en aanduiding filter op hemelwater ivf garantie hergebruik.

3.4. Onroerend Erfgoed

Geen tijdig advies van Onroerend Erfgoed. De adviesvraag is verstuurd op 21 mei 2024. Op 20 augustus 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

Het project is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Gent, goedgekeurd op 16 december 2005.

Het project is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg Binnenstad Deel Sint-Michiels, goedgekeurd op 5 juni 2003. Dit plan bepaalt dat het perceel is opgenomen in zone C voor woningen en tuinen. Verder staat de gevel ook aangeduid als waardevolle straatwand.

De aanvraag is niet in overeenstemming met onderstaande voorschriften van het BPA.

Artikel 3.3.3.1: Bouwdiepte van de hoofdgebouwen:

Wanneer de referentiediepte 12 meter of meer bedraagt is de toegelaten maximum bouwdiepte gelijk aan de referentiediepte (met een maximum van 15 meter) en bedraagt de minimale bouwdiepte 10 meter.

Hoofdgebouwen kunnen uitzonderlijk en mits machtiging op een grotere bouwdiepte gebouwd worden. Dit kan enkel binnen de marge tussen de toegelaten bouwdiepte en de uiterste bouwlijn (15 meter). Machtiging hiertoe kan alleen verleend worden mits de gebouwen gerealiseerd worden onder een hoek van 45 graden vertrekkende van minimum 60 centimeter uit de perceelsgrens.

Toetsing: De referentiediepte bedraagt op deze locatie 12m. Het ontwerp voorziet 2 uitpandige dakterrassen tot een totale bouwdiepte van 13,75 meter.

3.3.5.2 Bouwhoogte van de bijgebouwen:

De toegelaten maximum bouwhoogte van de bijgebouwen (gebouw en dak) bedraagt 3,5 meter. Deze gebouwen moeten gebouwd worden binnen de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen. Het BPA verduidelijkt in de 'wijze van meten' dat de hoogte van het gebouw gemeten wordt vanaf het peil op de rooilijn.

Toetsing: De hoogte van het aanbouwwolume bedraagt 3.95 m t.o.v. de rooilijn.

3.3.6 Dakvorm:

Insprongen in het dakvlak kunnen toegestaan worden tot maximum 1/3 van het dakvlak en enkel wanneer de aanzet van deze insprong zich tenminste 1 meter achter het gevelvlak bevindt.

Toetsing: Het inpandige terras langsheen de achterzijde van het pand zet direct aan achter het gevelvlak en voorziet geen afstand van minimum 1 meter.

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van 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 betrekkingen op de afmetingen. De afwijkingen op de voorschriften zijn aanvaardbaar om volgende redenen:

Artikel 3.3.3.1: Bouwdiepte van de hoofdgebouwen:

In het BPA is een afwijking ingebouwd die toestaat dat er op een grotere bouwdiepte gebouwd kan worden indien het nieuwe hoofdvolume zich binnen de 15m achter de rooilijn bevindt en indien deze onder en hoek van 45° bevinden, vertrekkende van min. 60cm op de perceelsgrenzen. De terrassen voldoen aan deze bepalingen.

Daarnaast hebben de terrassen een beperkte impact op de omgeving. Het onderste terras bevindt zich voornamelijk binnen de bestaande scheimuren, de inkijk naar de omgeving is beperkt. Het bovenste terras houdt, eveneens het onderste, houdt evenveel afstand tot de aanpalers. Hierdoor is het terras conform het Burgerlijk Wetboek. Daarnaast is de diepte van het terras beperkt tot 1,50 meter waardoor het gebruik hiervan (of het aantal personen) ook beperkt wordt. De hinder naar de omgeving wordt als beperkt geoordeeld. De toevoeging van de terrassen zijn een grote meerwaarde voor de woonunits. Bijgevolg wordt de afwijking verleend.

Daarnaast zijn dergelijke terrassen ook conform de plaatselijke context, gelijkaardige terrassen zijn in deze woning reeds vergund geweest.

3.3.5.2 Bouwhoogte van de bijgebouwen:

Het aanbouwwolume overschrijdt de bouwhoogte vastgelegd in het BPA met ca. 50cm, dit gaat ook gepaard met een ophoging van de linkse scheimuur.

Wel wordt opgemerkt dat het niveauverschil tussen het trottoirpeil en het maaiveldniveau van de tuin ook een 50 cm bedraagt. Hierdoor is de zichtbare bouwhoogte van het aanbouwwolume 3,50 meter (t.o.v. het maaiveld tuinzone), zoals vastgelegd in het BPA.

Daarnaast is het nieuwe volume niet zodanig gedimensioneerd dat het buitenmatige proporties heeft. De vrije hoogte binnenin bedraagt ca. 2,50 meter, wat een comfortabele maar geen overdreven hoogtemaat is.

Gelet op het niveau verschil tussen de rooilijn en de tuinzone en het feit dat er geen overdreven volume wordt ingericht kan worden geoordeeld dat het volume aanvaardbaar is. Daarnaast is de ophoging naar de aanpaler beperkt, deze ophoging biedt ook opportuniteiten naar desbetreffende buur. Verder ligt deze ophoging ook in dezelfde lijn van de bestaande scheimuren in de omgeving. De afwijking is aanvaardbaar.

3.3.6 Dakvorm:

De insprong bevindt zich direct na de gevelmuur en springt niet 1 m in, zoals het BPA voorschrijft. Verder is de insnijding wel conform het BPA (max 1/3^e van het gevelvlak). Omwille van de erfgoedwaarde van het pand en het behoud van de spanten werd het inpandige terras op deze locatie voorzien. De breedte is beperkt tussen twee bestaande, te behouden, spanten.

Daarnaast betekent het niet behouden van de 1m afstand tot de gevel ook niet dat er een balustrade moet worden voorzien voor de valbeveiliging. Omwille van de niveaus van de vloerplaten en de kroonlijsthoogte kan de bestaande gevelmuur dienst doen als balustrade. Het niet voldoen aan dit artikel heeft dus niet als gevolg dat er een extra constructie moet worden toegevoegd.

Bijgevolg wordt geoordeeld dat deze handeling geen grotere impact heeft dan indien het artikel zou worden gevolgd. De insprong is ruimtelijk aanvaardbaar, de afwijking is aanvaardbaar.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

Artikel 2.17: Scheidingsmuren; *De scheidingsmuur tussen twee platte daken van aanpalende gebouwen moet minstens 20 centimeter boven het hoogste dakvlak uitsteken.*

Toetsing: niet conform: de opstand tussen het plat dak van de nieuwe gelijkvloerse aanbouw en dat van de linkerbuur voldoet niet. De vrije hoogte in de aanbouw is evenwel voldoende ruim om de dakconstructie aan te passen zodat voldaan wordt aan artikel 6, zonder dat de woonkwaliteit in het gedrang komt. Deze aanpassingswerken moeten gebeuren zonder verdere ophoging van de scheidingsmuren. **(voorwaarde)**

Artikel 4.18: Appartement; *Elk appartement, elke eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning moet ten minste bestaan uit een woonkamer, een keuken, een slaapkamer, een sanitaire ruimte en een bergruimte. Een appartement moet een individuele functionele berging binnen de woning hebben van minimum 3m². Indien deze berging geen afzonderlijke bergruimte*

is, moet gemotiveerd worden aangetoond dat toch aan deze oppervlakenorm wordt voldaan. Op de plannen wordt de oppervlakte per vertrek aangeduid.

Toetsing: afwijking aanvaardbaar: Het appartement op het gelijkvloers en dat op de 2^e verdieping wordt niet voorzien van een ingesloten berging (de berging in de kelder komt hiervoor niet in aanmerking). Gelet op de erfgoedwaarde van het pand, het pand is opgenomen op de inventaris van bouwkundig erfgoed, is het indelen in kleine ruimten vaak niet verenigbaar met de erfgoedwaarde. Dit is hier ook het geval.

Daarnaast werden er ook extra berg ruimten voorzien in het kelderniveau en zijn de slaapkamers allemaal voldoende groot waardoor er kan worden geoordeeld dat elke woning voldoende berg ruimte ter beschikking heeft.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project situeert zich in het afstroomgebied van <<waterloop>> (beheer: << >>). Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel deels 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

Met voorliggende aanvraag wordt het bestaande pand omgevormd tot een meergezinswoning, dit gaat gepaard met uitbreidingen en aanpassingen aan het rioolstelsel. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 140 m².

Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 15.000 l.

Deze is aanwezig in het ontwerp.

INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput is niet aangesloten op een infiltratievoorziening. Het in rekening te brengen afwaterend dakoppervlak is 140 m² (incl. groendak).

De vergunningsaanvrager toont gemotiveerd aan dat de ondergrondse aanleg onvermijdbaar is, omwille van de beperkte buitenruimte die reeds helemaal ingenomen is door de septische put en hemelwaterputten.

Daarnaast bedraagt het in rekening te brengen oppervlakte voor de infiltratievoorziening slechts 20 m² (na aftrekking recuperatie woonentiteiten). Waardoor geoordeeld kan worden dat dit een vrij beperkte oppervlakte is. Het ontwerp voorziet reeds in het maximaal voorzien van een groendak en maximale recuperatie. De afwijking op de infiltratievoorziening wordt aanvaard. Indien het groendak wordt aangesloten op de overloop van de hemelwaterput moet er wel een bovengrondse infiltratievoorziening worden geplaatst. Zie voorwaarden Vlaamse Waterweg.

AANVULLEND

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs verplicht naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 29 mei 2024 tot en met 27 juni 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- 1/ De uitpandige terrassen vallen buiten de toegelaten bouwdiepte van 12m conform het BPA. Omwille van hun 1,5m diepte kan dit ook niet geoordeeld worden als een beperkte afwijking. Daarnaast beschikt het appartement op de 1^e verdieping over een terras aan de voorgevel. De afwijking op het BPA is niet aanvaardbaar.
- 2/ De terrassen (uitpandig en inpandig) getuigen niet van een goede ruimtelijke ordening. Ze creëren inkijk in het pand van de aanpalers. Door de grootte van de terrassen kunnen deze veel en gemakkelijk gebruikt worden wat hinder zal genereren. Er wordt gevraagd zichtschermen te voorzien op alle 3 de terrassen.

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

- 1/ In het BPA is een afwijking ingebouwd die toestaat dat er op een grotere bouwdiepte gebouwd kan worden indien het hoofdvolume zich binnen de 15m achter de rooilijn bevindt en indien deze onder en hoek van 45° bevinden, vertrekkende van min. 60cm op de perceelsgrenzen. De terrassen voldoen aan deze bepalingen (maximale bouwdiepte bedraagt 13,75 meter). Bijgevolg kan worden geoordeeld dat dit een beperkte afwijking betreft. Het terras langsheen de voorgevel heeft een bruikbare diepte van ca. 75 cm, dit is strijdig met het algemeen bouwreglement dat een minimum diepte van terrassen vraagt van ca. 1,20 m.
- 2/ Daarnaast wordt geoordeeld dat de terrassen een beperkte impact op de omgeving hebben. Het onderste terras bevindt zich voornamelijk binnen de bestaande scheimuren, de inkijk naar de omgeving is beperkt. Het bovenste terras houdt, eveneens het onderste, houdt evenveel afstand tot de aanpalers. Hierdoor is het terras conform het Burgerlijk Wetboek. Dit geldt eveneens voor het inpandige terras in het dakvolume. Dit terras houdt voldoende afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen en daarnaast zal het bestaande dakvolume dienst doen als een zichtscherm. De hinder naar de omgeving wordt als beperkt geoordeeld. De toevoeging van de terrassen zijn een grote meerwaarde voor de woonunits. Bijgevolg wordt de afwijking verleend. Daarnaast zijn dergelijke terrassen ook conform de plaatselijke context, gelijkaardige terrassen zijn in deze gevelrij reeds vergund geweest. Het voorzien van zichtschermen op deze diepte in deze context wordt als ruimtelijk niet wenselijk aanschouwt.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Erfgoedwaarde

De opname in het CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigen de erfgoedwaarde van het pand.

Plaatsbezoek wees uit dat het pand zijn oorspronkelijke structuur, ruimtelijke indeling en waardevolle interieurelementen integraal behield.

Het pand heeft een architecturale en historische waarde. Voor inventarispannen wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelven. Ook de trappartij behoort hier toe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen zoals vloerafwerkingen, trap, deuren, schouwen met hun schouwmantel, stucwerkplafonds, lambrisering, e.d.m.

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Ze moeten maximaal behouden blijven.

Met uitzondering van de toegevoegde dakkapellen bleef de 19^{de}-eeuwse gevel en het dak van het pand volledig en met inbegrip van alle architecturale details zoals het schrijnwerk, behouden. De architectuur van deze straatgevel en het dak zorgen ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van het 19de-eeuwse straatbeeld.

De voorgestelde verbouwing en functiewijziging tot meergezinswoning kan verenigbaar zijn met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand mits aan opgelegde voorwaarden (zie bijzondere voorwaarden) wordt voldaan.

Programma

De stad Gent streeft in haar beleid naar een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woonegelegenheden 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 woonegelegenheden 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) verdwijnt. Indien dergelijke woning in een project gesloopt wordt, moet deze sowieso vervangen worden door een nieuwe woonentiteit die geschikt is voor gezinnen.

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 burenen, 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 (geen invalsweg)**
- Vraag 2: Buurt: **score 0 (minder dan de helft van de panden is een eengezinswoning)**
- Vraag 3: Burenen: **score 0 (beide geen eengezinswoning)**
- Vraag 4: Parkeren: **score 2 (het parkeren kan niet opgevangen worden)**
- Vraag 5: Bouwlagen: **score 1 (3 bouwlagen mogelijk)**
- Vraag 6: Perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: **score 1 (leent zich moeilijker tot een invulling met eengezinswoning(en))**

De woningtypetoets geeft een **score 6** aan, wat maakt dat op deze locatie geen voorkeur voor een bepaald woningtype bestaat. Het opdelen van de eengezinswoning naar een meergezinswoning is bijgevolg principieel aanvaardbaar.

Het ontwerp voorziet de opdeling naar een meergezinswoning met 4 woonunits. Deze worden conform het Algemeen Bouwreglement en conform het BPA beoordeeld. Bijgevolg is de omvorming naar een meergezinswoning aanvaardbaar.

Volume

De verbouwwerken betekenen een meerwaarde voor het pand. Er wordt een kwalitatieve meergezinswoning gerealiseerd met 4 woonunits. Het aanbouwvolume en de terrassen betreffen een aanvaardbare afwijking op het BPA (zie ook hoofdstuk 4.1).

Het bijkomende volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

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_2024029927 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 opdelen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met 4 woonentiteiten aan de heer Guy Kluyskens en de heer Tonny De Bouvrie gelegen te Jakobijnenstraat 4, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen:

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 4 juni 2024 met kenmerk 070417-002/PJ/2024).

- *rookluik via brandwerende koker doorheen duplexniveau*
- *nieuwe trappen moeten voldoen aan de constructievoorwaarden uit het KB*
- *in de kelder moet er een liftsas (nulsas) aanwezig zijn*

De voorwaarden opgelegd door **Fluvius**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 24 mei 2024 onder ref. 5000068892).

- *Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit*

De voorwaarden opgelegd door **De Vlaamse Waterweg nv**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (19 augustus 2024 onder ref. omv-2024029927).

- *gezien het sedumdak ook afwatert naar de hemelwaterput en hergebruik voor de wasmachines dient hier een fijne filter en een actieve koolfilter te worden geïnstalleerd mits adequaat onderhoud teneinde het hergebruik te kunnen garanderen.*
- *in geval het sedumdak na de hemelwaterput wordt aangesloten dient een infiltratievoorziening te worden voorzien in de tuin.*
- *planaanpassingen dienen te gebeuren ifv aansluiting hergebruik hemelwater voor wasmachines en aanduiding filter op hemelwater ifv garantie hergebruik.*

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 (wacht)aansluiting gebruikt te worden. De locatie, aard 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.

Het plan is in die zin aan te passen.

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/richtlijngeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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

Er moet **blijvend voorzien worden in een septische put**. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

De **regenwaterpijp op de straatgevel** mag maximaal 10 cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1 m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.

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

Openbaar domein:

Het plaatsen van nieuwe keldergaten, openingen of verluchtingen in het trottoir wordt ongunstig geadviseerd. Enkel bestaande innemingen mogen behouden blijven, nieuwe innemingen of uitbreidingen van bestaande zijn niet toegelaten.

Erfgoedwaarde:

Bij voorkeur blijft het zeer fraaie buitenschrijnwerk (ramen, deur en kroonlijst) van de straatgevel integraal behouden en wordt dit gecombineerd met nieuwe achterzetramen in het interieur zodat de erfgoedwaarde van de straatgevel ook op dit punt ongeschonden bewaard blijft. Wanneer vervanging van het schrijnwerk toch noodzakelijk zou zijn, kan dit enkel door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het nog aanwezige originele schrijnwerk. Dit buitenschrijnwerk vormt een beeldbepalend onderdeel van de architectuur van dit pand. We wijzen erop dat de voorwaarden voor een mogelijke aanvraag van een subsidie voor de restauratie van een waardevol niet als monument beschermde pand strenger kunnen zijn dan de hierbij gestelde voorwaarden.

Voor panden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed gelden uitzonderingen op de huidige EPB-eisen (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden. Voor de renovaties van deze gebouwen gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:

- * vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- * vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.

Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar.

Wanneer de straatgevel en kroonlijst worden geschilderd, moet dit in een witte kleur gebeuren. Het pleisterwerk en de kroonlijst van deze neoclassicistische architectuur heeft in oorsprong een lichte (vaak witte) kleur die de subtiele detaillering van deze architectuur tot haar recht laat komen. De gevel of kroonlijst schilderen in een donkere, uitgesproken of felle kleur zou deze verfijnde detaillering én de totale gevelarchitectuur vervlakken.

De ramen van de straatgevel moeten op hun oorspronkelijke positie behouden blijven. De ramen verplaatsen of vervangen door schrijnwerk dat tussen de dagkanten in plaats van achter de slag wordt geplaatst (cfr. balkondeuren eerste verdieping), is niet aanvaardbaar.

De constructie van de liftschacht mag de balk en moulures boven de treden in de bestaande inkomhal niet aantasten. Een plaatselijke doorbreking van de moulures op het plafond naast de balk is aanvaardbaar.

Het zichtbaar behoud van de moulures van het plafond en het behoud van het schouwkanaal in de ruimtes 0.13, 0.04b en 0.04a op de gelijkvloerse verdieping is noodzakelijk. De toegevoegde wanden moeten in hoogte beperkt blijven en de gang kan worden voorzien van een verlaagd plafond zodat het volledige moulureplafond vanuit de badkamer bekeken, zichtbaar behouden blijft. Er mag geen verlaagd plafond in de badkamer worden voorzien.

Spanten (spantbenen, korbelen, hanebalk, windschoren) en gordingen moeten behouden blijven. De plaatselijke doorbreking van de gording voor het dakterras is aanvaardbaar. Het verhogen van de trekker van de spanten (niveau +16.30 naar +16.46 is aanvaardbaar op voorwaarde dat dit kan gecombineerd worden met het behoud van de rest van de spantenconstructie.

Opstand platte daken:

De opstand tussen het plat dak van de nieuwe gelijkvloerse aanbouw en dat van de linkerbuur moet minstens 20cm bedragen. Deze aanpassingswerken moeten gebeuren zonder verdere ophoging van de scheidingsmuren.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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

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

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

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

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

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

Huisnummering:

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden

geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar

gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolgedingsverzoek, 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_08187 - OMV_2024029927 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het opdelen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met 4 woonentiteiten - met openbaar onderzoek - Jakobijnenstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024029927

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_Jakobijenstraat 4_P_B_02.pdf	ljgLnzrzc2xlx0Fm7qxUpA==
BA_Jakobijenstraat 4_G_B_01.pdf	PPZrLkvzV2w4nP5Li9Hrvg==
BA_Jakobijenstraat 4_G_B_02.pdf	XQkU7z+nMcLmzMQYpDs8eg==
BA_Jakobijenstraat 4_G_B_03.pdf	7q37qneq8fxDikfu/KTBmA==
BA_Jakobijenstraat 4_G_N_01.pdf	PeEvYfMi1NzB3ChBhvWDbg==
BA_Jakobijenstraat 4_G_N_02.pdf	oztidJpTEH22i1DOz6eOvQ==
BA_Jakobijenstraat 4_G_N_03.pdf	cYYqXgpzrE65+c/fleLyXA==
BA_Jakobijenstraat 4_I_B_01.pdf	gie/ocDhsooX9u4AEZ8slQ==
BA_Jakobijenstraat 4_I_N_01.pdf	Sq1CWKdNjcF60pnpe82M+g==
BA_Jakobijenstraat 4_L_B_01.pdf	CzM/j7BHf8DnnePCNDXFnQ==
BA_Jakobijenstraat 4_L_N_01.pdf	T/Jh6003ogVRA4DqYRJoRg==
BA_Jakobijenstraat 4_P_B_00.pdf	98Kkdcw8tXZareDMzYPRdQ==
BA_Jakobijenstraat 4_P_B_01.pdf	I6uoGOHNuCuNEMxOUPgErw==
BA_Jakobijenstraat 4_P_B_03.pdf	k7LJoiJEsWt42UF5uGEvA==
BA_Jakobijenstraat 4_P_B_04.pdf	Bk3qwaVRS91Apn9D5H//aA==
BA_Jakobijenstraat 4_P_B_05.pdf	TMc/toqw1+iTuNJ5BljoZw==
BA_Jakobijenstraat 4_P_B_99.pdf	+NU01mpPYMJiO0r3xGSJGA==
BA_Jakobijenstraat 4_P_N_00.pdf	Y5M2VNIO60glzMv0s8QMqw==
BA_Jakobijenstraat 4_P_N_01.pdf	w2KuHDgGBXkf6l/ftbNcOA==
BA_Jakobijenstraat 4_P_N_02.pdf	YnPtzUfRghqPKEaSV/WpCA==
BA_Jakobijenstraat 4_P_N_03.pdf	Tr8NDHQJVU27bcbM/C2FvA==
BA_Jakobijenstraat 4_P_N_04.pdf	N0PiPrvP4dwj0X5QRSOKtg==
BA_Jakobijenstraat 4_P_N_05.pdf	OCWooH7RiNaV5k3gArIvvg==
BA_Jakobijenstraat 4_P_N_99.pdf	DuqGMg22UtG16x0iqtFbmA==
BA_Jakobijenstraat 4_S_B_01.pdf	ipQp4pXSJHiMEtMF5B/Zjg==
BA_Jakobijenstraat 4_S_B_02.pdf	XsP9m1+jHpJIQaBaVCI/0w==
BA_Jakobijenstraat 4_S_N_01.pdf	F20u/Pggh8zuMxEZrWDBqQ==
BA_Jakobijenstraat 4_S_N_02.pdf	2CA99KrhfLnsY8Pmo1e1/g==
BA_Jakobijenstraat 4_T_B_01.pdf	btOSJvaGDh4BwWsYo29OYQ==
BA_Jakobijenstraat 4_T_N_01.pdf	pwmiM7tgDO2k04EGZf0OSg==