



2024_CBS_08503 OMV_2024075224 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het omvormen van een eengezinswoning naar een B&B bestaande uit 3 kamers en 1 woonentiteit - zonder openbaar onderzoek - Schoenlapperstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 september 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; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, 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 Gilles Coulier met als contactadres Blekerijstraat 64, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024075224) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 4 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het omvormen van een eengezinswoning naar een B&B bestaande uit 3 kamers en 1 woonentiteit
- Adres: Schoenlapperstraat 3, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nr. 1791E

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 juli 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 augustus 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

OMGEVING

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Schoenlapperstraat, een zijstraat van de Langemunt in de Gentse Binnenstad. De omgeving is zeer divers en bestaat voornamelijk uit gelijkvloerse handelsfuncties met bovenliggend een woonfunctie opgebouwd uit 3 en meer bouwlagen met een hellend dak.

ERFGOEDWAARDE

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

HISTORIEK

De laatst verkregen vergunning (2017/08132 Dig) voor het opsplitsen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met twee woonentiteiten werd nooit aangevat en is dus niet uitgevoerd. De woning is bijgevolg nog steeds vergund als eengezinswoning. De woning wordt op heden reeds uitgbaat als toeristische logies met 3 kamers.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met huidige aanvraag wordt de regularisatie voor het omvormen van een eengezinswoning naar een eengezinswoning met een logiesfuncties, zijnde een B&B bestaande uit 3 kamers aangevraagd.

MORFOLOGIE

Het perceel in kwestie is ca. 82,5 m², heeft een totale diepte van 7,63 m bij een breedte van 10,72 m. Het gebouw bestaat uit 4 bouwlagen met een hellend dak. Het hoofdgebouw neemt het volledige perceel in beslag. De kroonlijsthoogte aan de alle gevels bedraagt ca. +11,75 m met een nokhoogte van +14,52 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het hoofdgebouw blijft behouden en er worden hieraan geen wijzigingen voorzien.

Achter het perceel is er een aanbouwwolume van de achterliggende aanpalende aanwezig. Het pand uit de aanvraag heeft een bestaande erfdienstbaarheid op het platte dak van dit aanbouwwolume in functie van een buitenruimte (terras). Deze is ca. 50 m², heeft een totale diepte van 7,90 m en breedte van 6,10 m.

INDELING & FUNCTIE

De aanvraag voorziet een grondige heropdeling van de eengezinswoning. Hierbij wordt de eengezinswoning omgevormd tot een B&B met 3 kamers en één woonentiteit. De gelijkvloerse verdieping wordt voorzien van een gemeenschappelijke inkom en technische ruimte. Verder

wordt op deze verdieping een kamer van ca. 39 m² NVO voorzien. Deze kamer bestaat uit een slaapkamer, badkamer en sanitaire ruimte. De eerste verdieping wordt voorzien van een gemeenschappelijke traphal. Verder wordt op deze verdieping een kamer van ca. 51,6 m² NVO voorzien. Deze kamer bestaat uit een slaapkamer, zitruimte, vestiaire, badkamer en sanitair. Achterliggend op het platte dak is er een terras van 31,5 m² voorzien. De tweede verdieping is voorzien van een gemeenschappelijke traphal en een gemeenschappelijke ontbijtruimte van 18 m² NVO. Verder is deze verdieping voorzien van een kamer van ca. 35 m² NVO. Deze kamer bestaat uit een slaapkamer, dressing, badkamer en sanitair. Vanuit de gemeenschappelijke traphal is er een inkom tot de bovenliggende woning. De derde en vierde verdieping is voorzien van een woonentiteit van 88,7 m² NVO (69,4 m² + 19,3 m²). Deze bestaat uit een slaapkamer (18,3 m²), badkamer, (7 m²), keuken (10 m²) en eetruimte/leefruimte (23,5 m²) op de derde verdieping en leefruimte/lounge (18,5 m²) op de vierde verdieping. Achterliggend is er een uitsparing in het hellende dak voorzien in functie van een terras (10,8 m²). Dit dakterras werd eerder vergund (2008/1172).

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 23/08/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het aanpassen van een raam tot deuropening in de gevel. (2007/520)
- Op 24/12/2008 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een stadsrijwoning. (2008/1172)
- Op 24/08/2017 werd een vergunning afgeleverd voor het opsplitsen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning. (2017/08132 Dig)

Handhaving

Er is een proces-verbaal met het nummer D2023725.003 opgemaakt op 6 december 2023 voor: De hoofdfunctie van de eengezinswoning is gewijzigd van wonen naar verblijfsrecreatie. Er zijn drie gastenkamers verhuurd als toeristische logies. De totale oppervlakte van de toeristische logies bedraagt meer dan 100 m² namelijk ca 160 m² waardoor deze niet als complementaire functie bij de bestaande woonentiteit kunnen beschouwd worden.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Geen tijdig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West**. De adviesvraag is verstuurd op 19 juli 2024. Op 22 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 cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en

kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). 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 **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 3.6 Afvalwater – septische put – IBA; *De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.*

Toetsing: Vrijstelling: Er wordt een nieuwe interne heropdeling voorzien met werken aan het afvoerstelsel, waardoor het plaatsen van een septische put verplicht is. Gelet op de aard van de verbouwing kan er een vrijstelling gegund worden m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel. De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht) voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden). Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel “onbereikbaar gesloten” stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

De aanvraag valt onder: **Artikel 4 Toepassingsgebied voor toeristische verblijfsaccommodatie;**

Echter voorziet het ontwerp **niet** over:

- §1: meer dan 10 accommodaties;
- §2: minder dan 10 acc. waarbij de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke publiek toegankelijke verbruiksruimtes meer dan 150m² (de niet-gelijkvloerse delen van deze ruimtes meegerekend) bedraagt;

Bijgevolg is de verordening hier niet van toepassing.

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

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de aanleg van een hemelwaterput verplicht is. Echter staat de werken die noodzakelijk zijn voor het voorzien van een hemelwaterput constructief niet in verhouding met de aangevraagde werken. Verder is het technisch zeer moeilijk om een hemelwaterput te voorzien op een perceel dat volledig bebouwd is. Gelet op de aard van de verbouwing kan er een vrijstelling gegund worden m.b.t. het plaatsen van een hemelwaterput. De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht) voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden). Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf.

We adviseren dan ook om geen geheel “onbereikbaar gesloten” stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

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 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.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

ERFGOEDWAARDE

Op de straatgevel van het pand zijn gevelankers te zien die het jaartal 1947 weergeven. De architecturale vormgeving van het pand refereert naar deze bouwperiode. De architectuur is kenmerkend voor de jaren '40 maar niet toonaangevend of vooruitstrevend. Volgens de kadastrale legger is het pand voor het eerst geregistreerd in de loop van de 19^{de} eeuw. Er kan dus verondersteld worden dat de bouwcampagne van de jaren '40 een verbouwing betreft van een bestaand pand, bijgevolg heeft dit pand een oudere kern.

Op de foto's die aan het dossier zijn toegevoegd en uit de plannen bestaande toestand is deze oudere kern nergens nog waarneembaar of afleesbaar. Desalniettemin kan verondersteld worden dat de dragende structuren tot de originele bouwfase behoren en in het gebouw bewaard zijn gebleven. Het gaat om de dragende muren, dragende vloerroosteringen, keldergewelven en de dakconstructie.

Vanuit erfgoeddoelpunt is er geen bezwaar tegen de aangevraagde bestemmingswijziging en de regularisatie van de reeds uitgevoerde werken. De beoogde handelingen hebben geen storende impact op de erfgoedwaarde van het pand zoals deze hierboven wordt beschreven. De dragende structuren blijven behouden en het kenmerkende uitzicht van het gebouw dat tot

stand kwam in de jaren '40 ondergaat geen of slechts beperkte wijzigingen (m.u.v. het buitenschrijnwerk dat eerder vervangen werd).

INDELING & FUNCTIE

De aanvraag voorziet een grondige heropdeling van de eengezinswoning. Hierbij wordt de eengezinswoning omgevormd tot een B&B met 3 kamers en één woonentiteit. De interne heropdeling zorgt ervoor dat de bewoonbare oppervlakte die beschikbaar is voor de eengezinswoning drastisch verkleind. Echter blijft de eengezinswoning, die op de derde en vierde verdieping opgericht wordt, nog voldoende kwalitatief en beschikt deze over een voldoende ruime buitenruimte. Het inrichten van een B&B binnen deze omgeving zorgt voor een verweving van functies zonder dat er een woonentiteit verdwijnt. De B&B beschikt over 3 voldoende ruime kamers, elk met eigen sanitair en kunnen gebruik maken van een gemeenschappelijke ontbijtruimte. Alle elementen voor een goede uitbating van een B&B zijn aanwezig naar het behoud van een voldoende kwalitatieve woonentiteit. Bijgevolg is voorliggend voorstel in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

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_2024075224_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het omvormen van een eengezinswoning naar een B&B bestaande uit 3 kamers en 1 woonentiteit aan de heer Gilles Coulier gelegen te Schoenlapperstraat 3, 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:

Toeristische logies

De toeristische logies/kamers dienen aangemeld te worden bij Toerisme Vlaanderen en de stedelijke Dienst Belastingen.

De woning wordt vergund als toeristische logies, zijnde een B&B met 3 kamers en één woonentiteit.

Riolering

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

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

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

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 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.

Gelet op de aard van de verbouwing verleent onze dienst vrijstelling m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.

De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden).

Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel "onbereikbaar gesloten" stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

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

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

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

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ingesteld.

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_08503 - OMV_2024075224 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het omvormen van een eengezinswoning naar een B&B bestaande uit 3 kamers en 1 woonentiteit - zonder openbaar onderzoek - Schoenlapperstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024075224

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_GEPETTO_G_B_01_NOORDWESTGEV EL.pdf	xhWtQbfy+Rin4HfZmxfJ2A==
BA_GEPETTO_G_B_02_NOORDOOSTGEV EL.pdf	V6UnyzZqFZgaa8gi0wtoGg==
BA_GEPETTO_G_N_01_NOORDWESTGEV EL.pdf	vbbOdnJYTQUMbD4RcNRniA==
BA_GEPETTO_G_N_02_NOORDOOSTGEV EL.pdf	t3zGKvPft4oO41ngH1kHrg==
BA_GEPETTO_G_V_01_NOORDWESTGEV EL.pdf	09cID5q26gm8BYPktnVR7g==
BA_GEPETTO_G_V_02_NOORDOOSTGEV EL.pdf	6UqRm3/OqpiNiunvTHQvqA==
BA_GEPETTO_I_B_01_INPLANTINGSPLA N.pdf	e6azzgk/0kgyE3wtXMXDfQ==
BA_GEPETTO_I_N_01_INPLANTINGSPLA N.pdf	biU4+DxvDp+HTSPEzJdGNQ==
BA_GEPETTO_I_V_01_INPLANTINGSPLA N.pdf	CU3M4wj0Mchs/bFflbY70g==
BA_GEPETTO_L_B_01_LEGENDE.pdf	gWOSfNoMwN9I7FHfeVfYAg==
BA_GEPETTO_L_N_01_LEGENDE.pdf	/2jZOno1zu0ME4mfxJ75Bg==
BA_GEPETTO_L_V_01_LEGENDE.pdf	GZAxoYY3bLYk5IEnwpNc1w==
BA_GEPETTO_P_B_01_GRONDPLAN - 1.pdf	ITfDXOherbtKsEEjW9wKVg==
BA_GEPETTO_P_B_01_GRONDPLAN +0.pdf	3lisUf5pL+o5F/4OTf8R2A==

BA_GEPETTO_P_B_02_GRONDPLAN +1.pdf	1wZ1TRHDtpCqg1i78JwMMQ==
BA_GEPETTO_P_B_03_GRONDPLAN +2.pdf	UNJy5UIUhry6K9Q/++zrJw==
BA_GEPETTO_P_B_04_GRONDPLAN +3.pdf	xXglbIYtcNoNjRL5xGb6A==
BA_GEPETTO_P_B_05_GRONDPLAN +4.pdf	WaOOPJA6m3bepOAA7KGYBg==
BA_GEPETTO_P_N_01_GRONDPLAN - 1.pdf	RCiNiA9XON55Fa/SLRmztg==
BA_GEPETTO_P_N_01_GRONDPLAN +0.pdf	wZnZlgp6PKMSE4yoaMm4Tw==
BA_GEPETTO_P_N_02_GRONDPLAN +1.pdf	J5829TrGG+ekhELhcoKiUg==
BA_GEPETTO_P_N_03_GRONDPLAN +2.pdf	1b9lj9QshYoJ3U1RiIDj+Q==
BA_GEPETTO_P_N_04_GRONDPLAN +3.pdf	837mgnksxd5DCmlksl9saA==
BA_GEPETTO_P_N_05_GRONDPLAN +4.pdf	RUhSRre5YAJWot032K0QDA==
BA_GEPETTO_P_V_01_GRONDPLAN - 1.pdf	jaYVCmfsDSy/9MQrKkBv9w==
BA_GEPETTO_P_V_01_GRONDPLAN +0.pdf	s08G548jil7HLyU9YbbDCg==
BA_GEPETTO_P_V_02_GRONDPLAN +1.pdf	Al0hXvTFfL9xxKWU2pID7w==
BA_GEPETTO_P_V_03_GRONDPLAN +2.pdf	NjbVcA5W6kQo0E4OEx0Ctg==
BA_GEPETTO_P_V_04_GRONDPLAN +3.pdf	tkWZ91cPXSPi/1/wkDcrLg==
BA_GEPETTO_P_V_05_GRONDPLAN +4.pdf	wHKdG8Mt1yJXTDrYAz2uhA==
BA_GEPETTO_S_B_01_SNEDE AA.pdf	p/LKmwI1BjVEVwXA86chUw==
BA_GEPETTO_S_N_01_SNEDE AA.pdf	49Gah6jrIH+uvO3JzPTCyA==

BA_GEPETTO_S_V_01_SNEDE AA.pdf	5V0kfcl1mBCp7zSkL5bsQ==
BA_GEPETTO_T_B_01_TERREINPROFIEL.pdf	bvfct9fyyPHxBPqZGQHrrA==
BA_GEPETTO_T_N_01_TERREINPROFIEL.pdf	k/T2bhQWMrhC3fr7vnDtIA==
BA_GEPETTO_T_V_01_TERREINPROFIEL.pdf	KiOsNzdBlvqCSE5bjiEnVw==