



2024_CBS_09105 OMV_2024095694 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een aantal wijzigingen van een goedgekeurde bouwvergunning - zonder openbaar onderzoek - Kortrijksepoortstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 26 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 Braeckvelt, 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?

TIBIMMO BV met als contactadres Nijverheidskaai 12, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024095694) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 9 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van een aantal wijzigingen van een goedgekeurde bouwvergunning
- Adres: Kortrijksepoortstraat 138, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 5 sectie E nrs. 1011G en 1012H

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 augustus 2024.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het terrein in kwestie strekt zich uit tussen de Kortrijksepoortstraat en de Leie. Aan de straatzijde bevindt zich een hoofdgebouw (3 bouwlagen met 3 teruggetrokken bouwlagen) met een onderdoorrit. Via de onderdoorrit wordt toegang genomen tot een volume in de tuinzone (opgebouwd uit 2 bouwlagen), opgesteld tegen de rechter perceelsgrens, en de omliggende tuinzone. De omgeving langs de Kortrijksepoortstraat bestaat voornamelijk uit woningen, meergezinswoningen en handelspanen.

Het pand Kortrijksepoortstraat 138 is vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed als 'Burgerhuis ontworpen door J. Hebbelynck (ID-nr. 134732) en wordt hierin als volgt omschreven: *'Burgerhuis ontworpen door J. Hebbelynck: Modern woonhuis van circa 1930, gesigneerd architect J. Hebbelynck (op plint), met een binneninrichting ontworpen door Jeanne Albert Heyse. Aangelegde tuin en 19de-eeuws tuinhuisje langs de Leieoever gelegen.'*

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft de regularisatie van een aantal wijzigingen ten opzichte van de oorspronkelijke bouwvergunning 2015/09173 en de gedeeltelijk vergunde regularisatie 2017/09035.

De wijzigingen hebben betrekking op de woningen in de tuinzone en de ondergrondse constructies in de tuinzone en werden reeds wederrechtelijk uitgevoerd. Het hoofdgebouw aan de straatzijde maakt geen onderdeel uit van voorliggende aanvraag. Initieel maakten ook de panden Kortrijksesteenweg 140 en 142 onderdeel uit van de aanvraag (2015), deze worden nu ook niet meegenomen in voorliggende regularisatie.

Op 23 mei 2024 werd er een weigering (OMV_2024003231) afgeleverd voor een gelijkaardige regularisatie. Deze kwam niet voor vergunning in aanmerking omwille van strijdigheid met de wettelijke bepalingen (ontbrekende stukken waardoor de beoordeling niet kon gebeuren) en niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg omdat de fietsoplossing niet aanvaardbaar was en het parkeerverhaal op projectniveau ontbrak.

Volgende wijzigingen worden aangevraagd:

1/ Ondergrondse verdieping: De ondergrondse verdieping met zwembad (-2) werd uitgebreid met twee zones van respectievelijk 12m² en 3m² ter hoogte van de rechter perceelsgrens. Deze twee bijkomende ruimtes sluiten aan bij de ruimte met het private zwembad en worden ingevuld als 'ligzone' en circulatiezone. In de beschrijvende nota wordt volgende reden hiervoor gegeven: *"De extra ruimtes zijn ontstaan om de maximale ondersteuning van bepaalde delen te voorzien in uitvoering (verankering kademuur). Door het versterken van deze structurele wanden is er ook extra ruimte gecreëerd die anders verloren zou geweest zijn."*

Daarnaast werd deze ondergrondse ruimte ook in de diepte uitgebreid, deze werd namelijk 1,70 m dieper uitgegraven, waardoor de vloerplas van de kelder op -8,05 m onder het trottoirpeil komt te liggen.

Verder zijn er tijdens de werken nog ondergrondse ruimtes onder het prieel terug gevonden.

Deze werden naar hun oorspronkelijke staat hersteld en verder ingevuld met nieuwe functies. Langs dit volume is er ook een extra toegang gecreëerd naar het ondergrondse zwembad, via de daktuin.

Verder wordt er een ondergrondse gemeenschappelijke (afsluitbare) fietsenberging voorzien voor Kortrijksepoortstraat 138. Hier kunnen 3 fietsen gestald worden. Deze fietsenberging is toegankelijk via de autolift. Hier werd in de vorige vergunning een ruimte voor afvalberging voorzien.

2/ 2 woningen, omgevormd tot 1 tuinwoning (gelegen in de nieuwe achterbouw): Het volume opgebouwd uit 2 bouwlagen en afgewerkt met plat dak, dat zich in de tuinzone bevindt, omvatte oorspronkelijk twee woningen en werd omgevormd naar één 'tuinwoning' met kantoren voor een vrij beroep, grosso modo binnen het bestaande/vergunde volume. De patio, oorspronkelijk in de noordoostelijke hoek van de woning, wordt verschoven naar de autolift met ongeveer behoud van de afmetingen.

Verder werd het groendak/platte dak uitgebreid naar woning nr. 138. Hierdoor stijgt het dakoppervlak met 56 m². Hiervoor word er een wijziging aan de rechter scheimuur voorzien ten opzichte van de vergunde toestand. Ten opzichte van de rechtse buur (nr. 132) werd de scheimuur behouden, dit geeft een verhoging van 1,43m.

3/ Tuinoptimalisatie: er werden 10 (ipv 7) nieuwe hoogstammige bomen aangeplant en de aanleg van de tuin wordt met meer verharding en lichtkoepels voorzien. In de aanvraag is een uitgebreide beschrijving van de tot stand gekomen werkzaamheden en de huidige toestand en de maatregelen die genomen zijn om de tuinzone zo duurzaam mogelijk aan te leggen opgenomen.

4/ Prieel + kademuur + raamopening: Bij de vergunning in 2017 werd de voorziene opening in de kademuur voor het zwembad uit de vergunning gesloten. Bij de funderingswerken van het prieeltje zijn er onder het prieel ondergrondse gemetste ruimtes gevonden, welke de bouwheer wenste te gebruiken. In de ruimte (en dus de kademuur) zijn er 6 kleine gevelopeningen gemaakt. Het prieel werd opgekrikt, ondermetst en verankerd in de kademuur via betonmassief. Voorliggende aanvraag voorziet een aanpassing van de kademuur: de opening werd verkleind tot 2,70 meter op 5,55 meter, het opbouw railsysteem werd verwijderd, en het glas werd naar achter geplaatst. Er werden zwarte raamprofielen voorzien. Om de raamopening nog meer te integreren in de kademuur wordt een deel van de opening in claustra voorzien (1,15 m breed). De resterende opening bedraagt 4,40 m.

5/ Verschuiven perceelsgrens projectsite (fietsenstalling, afvallokaal en parkeerplaats buur): De perceelsgrens werd gewijzigd door het opnemen van een deel van de koer van het aanpalende pand (Kortrijksepoortstraat 134/136) bij de projectsite. De nieuwe onderlinge perceelsgrens valt samen met de achtergevel van de gelijkvloerse aanbouw en de bijkomende perceelsoppervlakte wordt ingericht met 2 parkeerplaatsen, een zone voor afvalcontainers (overdekt) en gemeenschappelijke fietsenberging (overdekt en afsluitbaar) voor 6 fietsen. En een overige zone om 4 fietsen te stallen, enkel overdekt.

Doordat de afvalberging overdekt wordt geplaatst komt er een zone vrij, deze wordt voorzien van groenzone. In de overblijvende koer van nr. 138 wordt een boom aangeplant, dit perceel is geen onderwerp van de aanvraag.

Eén van beide parkeerplaatsen wordt gebruikt door/is eigendom van de eigenaar van

Kortrijksepoortstraat 134/136. Als motivatie voor deze wijzigingen wordt gesteld dat de koer weinig kwalitatief was en niet als privé parkeerplaats kon worden gebruikt.

Ondanks het aantal units wijzigt, wordt gevraagd het aantal gerealiseerde parkeerplaatsen te behouden.

Door deze ingreep werd het afvallokaal in de ondergrondse parking niet gerealiseerd en ingevuld als lokaal voor gemeenschappelijke fietsenberging, zie ook punt 11.

In de ondergrondse garagebox, autostaanplaats nr. 11 voor Kortrijksepoortstraat 138, wordt extra ruimte voorzien voor een privé fietsenberging.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 19/01/2023 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van een aantal wijzigingen van de goedgekeurde vergunningen 2015/09173 en 2017/09035. (OMV_2022132696)

* Op 29/06/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het regulariseren van twee units in de voorbouw van een meergezinswoning. (OMV_2023036705)

* Op 23/05/2024 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van een aantal wijzigingen van een goedgekeurde bouwvergunning. (OMV_2024003231)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 15/06/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw met winkel en 10 appartementen, na het slopen van een winkelhuis. (Litt. K-25-64)

* Op 14/07/1969 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van een handelshuis, de winkelpui inbegrepen. (Litt. K-15-69)

* Op 01/02/1971 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw (4 bovenverdiepingen + technische bouwlaag) met winkel, magazijn, conciërgerie, 32 studentenverblijven en parking voor 9 auto's, na slopen van een winkelhuis. (Litt. K-42-70)

* Op 17/05/1971 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw (5 bovenverdiepingen + technische bouwlaag) met parking voor 10 auto's, winkel, en 40 studentenstudio's, na slopen van een winkelhuis. (Litt. K-4-71)

* Op 03/03/1972 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw (5 bovenverdiepingen + technische bouwlaag) met 42 studentenstudio's, conciërgewoning, winkel en garage voor 14 wagens, na slopen van een woonhuis (herneming litt. k-4-71). (Litt. K-32-71)

* Op 10/09/1973 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw (5 bovenverdiepingen + technische bouwlaag) met winkel, één woongelegenheid, 37 studentenstudio's en gemeenschappelijke garage (wijziging litt. k-32-71 vergunning door b.d. in beroep op 03/03/1972). (Litt. K-34-73)

* Op 28/03/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een antennemast op het dak van het gebouw. (1984/1576)

* Op 29/10/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een modernistische villa (nr 138) naar een meergezinswoning met 5 units + nieuwbouw van 2 woningen en ondergrondse garage, het verbouwen van een herenwoning (nr 140) naar een meergezinswoning met 4 units en het verbouwen (nr 142) van een eengezinswoning. (2015/09173)

* Op 20/10/2016 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een studentenresidentie met handelsruimte. (2016/09134)

* Op 18/05/2017 werd een vergunning afgeleverd voor de regularisatie van de bouw van 2 stadswoningen. (2017/09035)

Volgend stedenbouwkundig misdrijf is gekend:

*Op 6 september 2018 werd het volgende vastgesteld:

-De uit de vergunning gesloten raamopening in de kaaimuur is gerealiseerd en meet ca. 272 cm x 494 cm.

-Niveau -2 werd ca. 72 m² groter uitgevoerd dan vergund. De uitbreiding is voorzien van 3 lichtkoepels.

-De trap naar niveau -1 en gelijkvloers werd niet gerealiseerd.

*Op 26 september 2018 werd een aanmaning verstuurd voor: Het indienen van een regularisatiedossier.

*Op 9/9/2020 werd telefonisch meegedeeld dat een nieuwe aangepaste vergunningsaanvraag werd ingediend en dat de aanlegsteiger zal worden afgebroken. Deze zou aangelegd zijn in functie van de werken.

*Op 6/10/2020 werd het volgende vastgesteld: aan de achterzijde van het perceel werd een gewijzigde, in oppervlakte gereduceerde aanlegsteiger aangebracht. Een aanlegsteiger werd ongunstig geadviseerd in vergunning 2017/09035.

De raamopening in de kademuur werd niet aangepast volgens de bijzondere voorwaarde in vergunning 2017/09035

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (integraal te raadplegen op het Omgevingsloket):

Geen advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 6 september 2024:

De Vlaamse Waterweg nv kan door omstandigheden geen advies op maat uitbrengen voor uw adviesvraag. De aanvraag dient verenigbaar te zijn met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'. Voor aspecten die interferentie hebben met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg verwijzen we naar onze website en meer specifiek naar <https://www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen>.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweezerzone Centrum** afgeleverd op 20 augustus 2024 onder ref. 041220-003/BDM/2015:

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

Bijzondere aandachtspunten:

De richtlijnen uit brandpreventieverslag 041220-003/BDM/2015 van 02/09/2015 als advies bij de oorspronkelijke bouwvergunning (Ref. 2015/09173) blijven geldig.

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 in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. ARCHEOLOGIENOTA

Conform het Onroerend Erfgoeddecreet art. 5.4.1, 3^e lid, 6 is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vrijgesteld van de verplichting voor de opmaak van een archeologienota indien de handelingen louter betrekking hebben op de regularisatie van vergunningsplichtige projecten, overeenkomstig artikel 81 van het decreet van

25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en alle vergunningsplichtige ingrepen in de bodem al zijn uitgevoerd.

Dit is het geval bij voorliggende regularisatieaanvraag, waardoor de verplichting van de archeologienota vervalt.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. 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 .

6.2. 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.

Ten opzichte van de vergunde toestaand wordt de oppervlakte van de ondergrondse constructies uitgebreid van ca. 570m² naar 730m², weliswaar inclusief de bestaande ondergrondse ruimtes onder het prieel (ca. 70m²). De ondergrondse constructies zijn te beschouwen als een groendak door een opbouw met ca. 70cm grond. Verder wordt het groendak van de tuinwoning uitgebreid met 56 m² (van 195 m² naar 251 m²).

HEMELWATERPUT

Met voorliggende aanvraag worden de vergunde constructies uitgebreid (met een totaal van 216 m²). Deze zijn allen voorzien van een groendak met een voldoende capaciteit (substraatlaag 70 cm) waardoor een buffervolume van 50 liter/m² aanneembaar is.

Groendaken moeten niet worden aangesloten op een hemelwaterput.

Verder toont het aanvraagdossier aan dat er recuperatie wordt voorzien voor de hemelwaterput.

INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is groter dan 120m², waardoor er verplicht een infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een ondergrondse infiltratievoorziening.

In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat de voorziene infiltratievoorziening met ca. 2 m³ te klein werd voorzien. Wel wordt aangegeven dat het groendak (met een substraatlaag van 70 cm) mogelijks meer water kan vasthouden dan gangbaar, namelijk een 300 liter/m². Hierdoor kan worden geconcludeerd dat er voldoende bufervolume, op de gehele site, voorhanden is

DIVERS

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

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 merplichtig 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 perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder: zie rubriek "EXTERNE ADVIEZEN".

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.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

8. 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.

9. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

Noot van de OA:

De aanvraag voorziet een wijziging aan de rechtse scheimuur t.o.v. de vergunde toestand, echter betreft dit geen wijziging t.o.v. de bestaande en huidige toestand. Deze muur werd nooit verlaagd zoals vergund werd.

Aan de aanvraag werd, in een bericht, de toestemming van aanpalende eigenaar toegevoegd voor het behoud van deze scheimuur.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aangevraagde wijzingen ten opzichte van de laatste vergunde toestand worden als volgt beoordeeld:

1/ Ondergronds zwembad en 3/ Tuinoptimalisatie:

De in dit dossier bijgevoegde beschrijvende nota heeft een correcte en uitvoerige beschrijving van het tot stand komen van de werkzaamheden en de huidige toestand en de maatregelen die zijn genomen om de tuinzone zo duurzaam mogelijk aan te leggen en de bomen in de tuin voldoende overlevingskansen te geven.

In tegenstelling met eerdere regularisatieaanvragen is aangetoond dat de nu te regulariseren extra ondergrondse constructies er normaal niet zullen voor zorgen dat de nieuwe hoogstammige bomen op termijn zouden kunnen afsterven. Door de grondlaag van minstens 60cm dik bovenop de volledige ondergrondse constructies, in combinatie met het uitgewerkte irrigatie- en drainagesysteem (met kratten waardoor toch ook water kan worden vastgehouden) kan gesteld worden dat de bomen de situatie ook op langere termijn kunnen overleven. De toestand van de bomen is ook goed (na bijna 5 jaar realisatie): zowel de nieuwe bomen als de te behouden berk doen het vooralsnog goed, ondanks dat de groeiomstandigheden niet perfect zijn.

Het opnieuw uitbreken van (deels) ondergrondse constructies zou ook weer een negatieve impact hebben op de tuin, en bijgevolg de oude berk. Uiteraard zouden dan de nieuw aangeplante bomen, net naast de uit te breken ondergrondse constructies, opnieuw vervangen moeten worden.

Ook is nu omstandig beschreven dat er al meer ondergrondse ruimte aanwezig was, dan aanvankelijk gedacht en dat door stabiliteitsproblematieken een aantal muren dus effectief best behouden werden.

Concreet gaat het enkel om het realiseren van de extra ligzone, waarvoor weliswaar eigenlijk geen afdoende verantwoording voor is gegeven. Zoals eerder aangehaald zou het weghalen van deze ruimte een (tijdelijke maar toch) grote impact hebben op de tuinzone zonder echt grote meerwaarde op termijn.

De toegevoegde nota omtrent de tuin toont alvast aan dat de bouwwerken niet evident waren en dat bij de aanleg van de tuin toch alle technische maatregelen zijn genomen om deze duurzaam aan te leggen. Er werden ook meer bomen aangeplant (10) dan minimaal opgelegd (7 stuks).

Er kan besloten worden dat de bovengrondse situatie minstens evenwaardig is als de goedgekeurde (vergunde) plannen. Ook de daktuin van de woning is meer dan een extensief groendak.

Het geheel aan groenwaarden in zijn huidige toestand kan bijgevolg gunstig beoordeeld worden.

Ook vanuit erfgoedstandpunt is er geen bezwaar tegen deze ingrepen. Er werden talrijke ingrepen en inspanningen verricht om de waardevolle erfgoedelementen, zoals het prieeltje en de kademuur, te stabiliseren en respectvol te herstellen.

2/ 2 woningen, omgevormd tot 1 tuinwoning (gelegen in de nieuwe achterbouw):

Het wijzigen van de 2 woonentiteiten tot 1 ruime woning in het volume in de tuin wordt gunstig beoordeeld. Deze ingreep heeft nagenoeg geen impact op het bouwvolume en gaat gepaard met beperkte interne aanpassingen.

De nieuwe woning is zeer ruim en voldoet ruim aan de hedendaagse vereisten inzake woonkwaliteit. Vanuit erfgoedpunt is hiertegen evenmin bezwaar; deze wijzigingen hebben geen impact op de intrinsieke erfgoedwaarde van het hoofdvolume en heeft weinig tot geen impact op de beeldkwaliteit.

4/ Prieel + kademuur + raamopening:

De aanpassing van de kademuur heeft een sterke impact op de omgeving. De huidige doorbreking in de kademuur werd als te groot ervaren. Voorliggende aanvraag voorziet nu het verkleinen van deze opening middels een claustrum. Vanuit erfgoedstandpunt kan akkoord gegaan worden met deze gedeeltelijke herstelling.

5/ Verschuiven perceelsgrens projectsite (fietsenstalling, afvallokaal en parkeerplaats buur):

Zoals eerder opgemerkt werden de aanpalende percelen (nr. 140 en nr. 142), die ook deel uitmaken van de oorspronkelijke vergunning, niet opgenomen in deze regularisatie.

Dit dossier werd reeds vergund in 2015 (2015/09173), gewijzigd in 2017 (2017/09035), beiden zonder adviesvraag aan het Mobiliteitsbedrijf. In 2015 ging het om een meergezinswoning met 5 entiteiten, 2 nieuwe woningen (nr. 138), verbouwen van een herenwoning naar een meergezinswoning met 4 units (nr. 140) en het verbouwen van een eengezinswoning (nr. 142). Voor dit totaal van 12 woningen en kantoorruimte werd een ondergrondse parking met 11 autoparkeerplaatsen voorzien.

Vervolgens waren er 2 regularisatie-aanvragen (2022132696 en 2023036705) waarin een aantal opmerkingen geformuleerd werden over de kwaliteit en het gebruiksgemak van de fietsenstallingen. Als laatste werd er in 2024 een ongunstig advies gegeven omtrent de gevraagde regularisaties en wijzigingen (202400323). De huidige aanvraag betreft een optimalisatie van de vorige geweigerde vergunning. Hierbij gaat het uitsluitend om de woningen op perceel nr. 138.

De 2 tuinvoningen worden omgevormd tot een eengezinswoning met kantoorruimte. De meergezinswoning heeft 4 woonentiteiten en een kantoorruimte. Hierdoor zijn er op dit perceel 6 woningen en 2 kantoren. Er zijn meerdere wijzigingen aan de fietsparkeerplaatsen waardoor we het perceel nr. 138 in zijn geheel bekijken. Het aantal autoparkeerplaatsen blijft ongewijzigd en was reeds positief beoordeeld.

Beoordeling van de fietsparkeerplaatsen

Volgens de nota zijn er 12 fietsparkeerplaatsen nodig voor de meergezinswoning en 5 voor de tuinvoning, wat het totaal brengt op 17 nodige fietsparkeerplaatsen.

In de vergunde toestand was er een gemeenschappelijke fietsenstalling op de -2 met plaatsen voor 25 fietsen. Deze wordt geschrapt en vervangen door meerdere kleinere fietsenstallingen:

- 2 stallingen bevinden zich nog steeds op parking -2, toegankelijk uitsluitend via de autolift:
 - o Een gaat om een afgesloten berging met plaats voor 2 “gewone” fietsen en een buitenmaatse fiets. De berging is zodanig smal en moet nog doorgang bieden naar de technische ruimte. Het is absoluut niet realistisch dat hier een buitenmaatse fiets zal gestald worden. Er is plaats voor maximum 2 “gewone” fietsen.
 - o De andere fietsenstalling hoort bij de private woning en is gelinkt aan autoparkeerplaats 11. Er wordt gewerkt met muren om plaats te geven aan 4 “gewone” fietsen en een buitenmaatse fiets. Wanneer er een auto geparkeerd staat is het onmogelijk om de buitenmaatse fiets uit de stalling te halen en blokkeert die ook de andere fietsen. De fietsenstalling zou veel vlotter bereikbaar zijn zonder de bijkomende muren aan de voorzijde van de parkeerplaats en vragen we om te schrappen. De buitenmaatse fiets zal sowieso moeten geschrapt worden, wegens te krappe ruimte. De stalling kan nog steeds afgesloten worden aan de hand van hekwerk binnen het parkeervak. De auto mag echter niet apart afgesloten worden en gebruikt wordt als garagebox.
- De tweede locatie waar fietsen kunnen gestald worden is tussen de 2 bovengrondse autoparkeerplaatsen (van perceel 134/136) en de tuinvoning, bij de afvalberging. Hier kunnen 10 fietsen gestald worden overdekt, waarvan 6 bijkomend afgesloten a.d.h.v. hekkens.

Er is bijgevolg plaats voor 16 “gewone” fietsparkeerplaatsen en geen buitenmaatse fietsen. Rekening houdend met dubbel gebruik van de kantoorruimte in de private woning kunnen we in theorie met dit aantal akkoord gaan, mits het voorzien van comfortabele stallingen.

In tegenstelling tot een duidelijke toegekende ruimte voor fietsen in de originele vergunning, lijkt het alsof de fietsen nu geplaatst worden in restruimtes. Dit wringt met het feit dat er wordt vastgehouden aan het aantal autoparkeerplaatsen (meer dan maximum). Door de verdeling in verschillende kleine stallingen, waarvan sommigen nog extra afgesloten, is het zeer onduidelijk

en moeilijk leesbaar wie zich in welke stalling zal kunnen zetten. Het is wel positief dat er in de nieuwe situatie plaats is op het maaiveld en niet meer gewerkt wordt met hangsystemen.

Rekening houdend met alles kan er akkoord worden gegaan met het voorstel indien er 1 autoparkeerplaats geschraapt wordt zodanig de fietsparkeerplaatsen ondergronds kunnen geclusterd worden en er wel buitenmaatse fietsen kunnen gestald worden. De fietsen in de aparte berging (naast technische ruimte) hoeven dan niet gerealiseerd te worden. Dit zal worden opgelegd in **de bijzondere voorwaarden**.

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_2024095694 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 regulariseren van een aantal wijzigingen van een goedgekeurde bouwvergunning aan TIBIMMO bv (O.N.:0442076411) gelegen te Kortrijksepoortstraat 138, 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 20 augustus 2024 met kenmerk 041220-003/BDM/2015).

Mobiliteit:

De fietsenstalling bij parking 11 moet beter ingericht worden zodanig de fietsen niet langs de wagen moeten. Dit kan door de voorste muur te schrappen en eventueel te werken met hekwerk voor de fietsen. De buitenmaatse fiets zal sowieso moeten geschrappt worden, wegens te krappe ruimte. De auto mag echter niet apart afgesloten worden en gebruikt wordt als garagebox.

Het **schrappen van een autoparkeerplaats** in de ondergrondse garage om een comfortabele geclusterde parking te maken met plaats voor minstens 2 "gewone" en 2 buitenmaatse fietsen. De fietsen in de aparte berging (naast technische ruimte) hoeven dan niet gerealiseerd te worden. Dit zal het comfort en leesbaarheid van de stallingen sterk verhogen.

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 rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

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

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein:

Oprit te behouden:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

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).

Drinkwaterinstallatie:

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

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 gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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_09105 - OMV_2024095694 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een aantal wijzigingen van een goedgekeurde bouwvergunning - zonder openbaar onderzoek - Kortrijksepoortstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024095694

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_ACHTERBOUW_P_V_01_plan -2 zwembad en tuinwoning.pdf | 0gRJJNeelZw/a0oK+zGkAA== |
| BA_ACHTERBOUW_P_B_01_plan -2 zwembad en tuinwoning.pdf | 8VEptrWrPJv2b/QITtv3VA== |
| BA_ACHTERBOUW_P_B_02_plan -1 zwembad en tuinwoning.pdf | hRd0Am2A4FJ0exLvn6LhPA== |
| BA_ACHTERBOUW_P_B_03_plan 0 zwembad en tuinwoning.pdf | OSqnKeSjcN4tNVC6d1cqsw== |
| BA_ACHTERBOUW_P_B_04_plan dak zwembad en tuinwoning.pdf | uvErjEJ0xB5Xs5gabWZUYQ== |
| BA_ACHTERBOUW_P_N_01_plan -2 zwembad en tuinwoning.pdf | EeKFs+ACNB4QrIXhxK5t2A== |
| BA_ACHTERBOUW_P_N_02_plan -1 zwembad en tuinwoning.pdf | PM72sltUq9hz6urYHerA1A== |
| BA_ACHTERBOUW_P_N_03_plan 0 zwembad en tuinwoning.pdf | twKD31A0EwmAyYhmZO0kWQ== |
| BA_ACHTERBOUW_P_N_04_plan dak zwembad en tuinwoning.pdf | uPXf3jZteDviY8/WSiWowg== |
| BA_ACHTERBOUW_P_V_02_plan -1 zwembad en tuinwoning.pdf | 0uRHLq9bX0DdIMeOSPdGkg== |
| BA_ACHTERBOUW_P_V_03_plan 0 zwembad en tuinwoning.pdf | SCcPX/EI/OUdRmMaQAtT3g== |
| BA_ACHTERBOUW_P_V_04_plan dak zwembad en tuinwoning.pdf | 4VWPMJMDN4Z37wdxqLhJuA== |
| BA_ACHTERBOUW_S_B_01_sned zwembad en tuinwoning.pdf | 34WcwHpuMxqU0JgWs3BWow== |
| BA_ACHTERBOUW_S_N_01_sned zwembad en tuinwoning.pdf | M91tgpgSocIM73LNj4IbJQ== |

| | |
|---|--------------------------|
| BA_ACHTERBOUW_S_V_01_snedezwembad en tuinwoning.pdf | R54nnOfm9dPZ74eDHRXuqw== |
| BA_KORTPOORT138_G_B_01_voorgevel voorbouw.pdf | Odi9CxdJ4yr0BCf902pKDA== |
| BA_KORTPOORT138_G_B_02_achtergevel voorbouw.pdf | cfQUtXtrIYR+ev8hK6wkRQ== |
| BA_KORTPOORT138_G_B_03_watergevel.pdf | Qc3wKnPLlbrhaXfND1+w3w== |
| BA_KORTPOORT138_G_N_01_voorgevel voorbouw.pdf | AL1zL7fWrV8CRn4CIICGnA== |
| BA_KORTPOORT138_G_N_02_achtergevel voorbouw.pdf | BxSPjsQc0ePvnDqE+TLXdQ== |
| BA_KORTPOORT138_G_N_03_watergevel.pdf | q+1D9UXJMaw8Xyj/1JWX1Q== |
| BA_KORTPOORT138_G_V_01_voorgevel voorbouw.pdf | sxoLfL75qzdwzRbuPzcWeA== |
| BA_KORTPOORT138_G_V_02_achtergevel voorbouw.pdf | epFeWri/xklmKI//RfBkgw== |
| BA_KORTPOORT138_G_V_03_watergevel.pdf | vvHsTmzixF6cxH/MxKFyTQ== |
| BA_KORTPOORT138_I_B_01_inplantingsplan.pdf | MCrZnENLyXeKbDIgguMrdg== |
| BA_KORTPOORT138_I_N_01_inplantingsplan.pdf | DX7stRlqW63SbX4LU2rx6g== |
| BA_KORTPOORT138_I_V_01_inplantingsplan.pdf | mfruC8zkH7EvaETmbg0DNA== |
| BA_KORTPOORT138_L_B_01_legende.pdf | 8xCOk5DYIaQpGTfVgljeRA== |
| BA_KORTPOORT138_L_N_01_legende.pdf | zeEBaG7Ce+n8FSxIDxUKcw== |
| BA_KORTPOORT138_L_V_01_legende.pdf | A6M5AoT/bx5C7K/turHLOA== |
| BA_KORTPOORT138_P_B_01_plan overzicht -2.pdf | wh2ixZP4Y/2tyes/b0Ikcw== |
| BA_KORTPOORT138_P_B_02_plan overzicht -1.pdf | QA4O3W1BUSLT+DKmAu5qIQ== |

| | |
|---|--------------------------|
| BA_KORTPOORT138_P_B_03_plan overzicht 0.pdf | Jx1Ql4FAwR1SNX/PfO/xWA== |
| BA_KORTPOORT138_P_B_04_plan overzicht +1.pdf | /rsGpz3wkFI2Aw14EKVFWg== |
| BA_KORTPOORT138_P_N_01_plan overzicht -2.pdf | VfaGbpI+IRjGPiRHskcAAQ== |
| BA_KORTPOORT138_P_N_02_plan overzicht -1.pdf | I4uyrtzJvsVamV35u/Shqg== |
| BA_KORTPOORT138_P_N_03_plan overzicht 0.pdf | 9Ool1a3HWBVvdHg14SCsAg== |
| BA_KORTPOORT138_P_N_04_plan overzicht +1.pdf | rPxQPuY0PcLExZVhIOUTyw== |
| BA_KORTPOORT138_S_B_01_sned AA'.pdf | YoUBoiL3BpMXnOzCselb8Q== |
| BA_KORTPOORT138_S_N_01_sned AA'.pdf | 8iyOin0TmDapQxM3tlh4/w== |
| BA_KORTPOORT138_S_V_01_sned AA'.pdf | Bu0HjA8bcbEgxZOlaoo86g== |
| BA_KORTPOORT138_T_B_01_terre inprofiel.pdf | HRygrMTu0sENMq9wOPkG+g== |
| BA_KORTPOORT138_T_N_01_terre inprofiel.pdf | ZcRbzd9nqiAjut9785ZRVA== |
| BA_KORTPOORT138_T_V_01_terre inprofiel.pdf | a2sOuPJH0waEkGDH7eQxfw== |
| BA_VOORBOUW_P_B_01_plan -1.pdf | hcn0b63f5a+M86wfEfMLtg== |
| BA_VOORBOUW_P_B_02_plan 0.pdf | t6vXq2307VuEOFoYvP2dTg== |
| BA_VOORBOUW_P_B_03_plan +1.pdf | bSwfBzOXSAE88cafA23sjw== |
| BA_VOORBOUW_P_B_04_plan +2.pdf | j9sPOx+KD2AXKL+Uyiz2Xw== |
| BA_VOORBOUW_P_B_05_plan +3.pdf | JgxbAG0eq0/rF0TquzEBjQ== |
| BA_VOORBOUW_P_B_06_plan +4.pdf | vij2eWRhciVK6ABPeDQlag== |

| | |
|--------------------------------|--------------------------|
| BA_VOORBOUW_P_B_07_plan +5.pdf | It+viPE5dPa69X0czTihPg== |
| BA_VOORBOUW_P_N_01_plan -1.pdf | Y8ufAlE5kCetOgJUsfKJlg== |
| BA_VOORBOUW_P_N_02_plan 0.pdf | MEpFNEOX3k9z4hWUxUzl6w== |
| BA_VOORBOUW_P_N_03_plan +1.pdf | BiolU2/NTXGSmVmoZ/jrxw== |
| BA_VOORBOUW_P_N_04_plan +2.pdf | be6Q+FivCitY2XuZK/ixyw== |
| BA_VOORBOUW_P_N_05_plan +3.pdf | 0bOTho53UDlJoCncQmsMKA== |
| BA_VOORBOUW_P_N_06_plan +4.pdf | ycT4QVxeWysCt5+TEKzLWA== |
| BA_VOORBOUW_P_N_07_plan +5.pdf | 0gmSgMDWWI7QGGeBOXmA/A== |
| BA_VOORBOUW_P_V_01_plan -1.pdf | HbE3Od0OXd3sflk7OWZyGg== |
| BA_VOORBOUW_P_V_02_plan 0.pdf | gZ0QOf46P4fAqxilrpshAg== |
| BA_VOORBOUW_P_V_03_plan +1.pdf | TiOo+45HBTIQSjp0a1CsYw== |
| BA_VOORBOUW_P_V_04_plan +2.pdf | SoOF2R/hSE3FkqzKpsL+Zw== |
| BA_VOORBOUW_P_V_05_plan +3.pdf | ZeU+FNyLnldJhT1CxtKh4Q== |
| BA_VOORBOUW_P_V_06_plan +4.pdf | 7CxVeRe2QetvJOcu37SgLw== |
| BA_VOORBOUW_P_V_07_plan +5.pdf | OUTAchyas451qjGyq7FnPw== |