



2024_CBS_11501 OMV_2024050968 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning en het wijzigen van de functie kantoor op het gelijkvloers naar wonen - zonder openbaar onderzoek - Drongensesteenweg, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 december 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, 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?

J.D.W. VASTGOED NV met als contactadres Emiel Maeyensstraat 39, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024050968) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 augustus 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een meergezinswoning en het wijzigen van de functie kantoor op het gelijkvloers naar wonen
- Adres: Drongensesteenweg 76-78/76A, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nr. 703R2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11 oktober 2024.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

OMGEVING

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft de regularisatie van het verbouwen van een meergezinswoning met 2 entiteiten en een gelijkvloerse kantoorfunctie naar een meergezinswoning met 3 entiteiten.

MORFOLOGIE

Het perceel in kwestie is ca. 300 m², heeft een totale diepte van ca. 35 m (loodrecht gemeten vanaf de rooilijn) bij een breedte van ca. 9m50. Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 8m10 op de rechter perceelsgrens en 9m10 op de linker perceelsgrens (loodrecht gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +9m35 en +8m25 aan de achtergevel met een nokhoogte van +12 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume van het hoofdgebouw wordt ter hoogte van de 2^{de} bouwlaag en op de rechter perceelsgrens 1m75 dieper voorzien in functie van een inpandig terras. Dit zorgt voor een ophoging van de rechter scheidingsmuur met 3m35 over een lengte van 1m75. Verder wordt de achtergevel van het hoofdgebouw integraal opgehoogd naar +9m35 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit zorgt voor een bijkomende ophoging van de linker scheidingsmuur met 70cm over een lengte van 1 m. Intern wordt er een nieuwe indeling voorzien.

De bestaande aanbouw is ter hoogte van de linker perceelsgrens voorzien tot op een bouwdiepte van ca. 18 m (loodrecht gemeten vanaf de rooilijn) en heeft een totale hoogte van +3m05 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het bestaande aanbouwwolume worden integraal gesloopt.

Er wordt een nieuwe perceelsbrede aanbouw voorzien. Deze is voorzien tot op een diepte van ca. 17m50 ter hoogte van de rechter perceelsgrens en 12m30 ter hoogte van de linker perceelsgrens (gemeten vanaf de rooilijn) en heeft een totale hoogte van +3m40 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Hiervoor is er geen ophoging van de scheidingsmuren noodzakelijk. Op het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw wordt er in functie van het appartement op de eerste verdieping een dakterras voorzien. Deze is op de linker perceelsgrens voorzien tot een diepte van 9m70 en vereist geen ophoging van de scheidingsmuur. Het terras is 5m90 breed en behoudt 2m15 van de rechter perceelsgrens met een totale diepte van 12m70.

RIOLERING

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 3.000 l en een hemelwaterput van 10.000 l. Er wordt een bovengrondse infiltratievoorziening (7 m² / 2.900 liter) voorzien.

INDELING

In de vergunde toestand is de gelijkvloerse verdieping voorzien van een kantoorruimte (links) en een autostaanplaats (rechts). In huidige aanvraag wordt de inpandige autostaanplaats op de gelijkvloerse verdieping ingericht als een fietsenberging van 21 m² en met 10 fietsstalplaatsen. Verder wordt de kantoorruimte omgevormd tot een 2-slaapkamerappartement van 95,5 m² NVO en een tuinzone van 166 m². Op de eerste verdieping wordt er een 2-slaapkamerappartement van 75 m² NVO en een buitenruimte van 11 m² voorzien. Op de tweede verdieping wordt er een 2-slaapkamerappartement van 68 m² NVO en een inpandig terras van 5 m² voorzien. Onder het hellend dak wordt er een berging van 7 m² voorzien voor het onderliggende appartement.

GEVELISOLATIE

In huidige aanvraag wordt van de voorgevel de bestaande buitengevelafwerking in arduin van 10 cm verwijderd en er wordt een nieuwe gevelsteen met spouw voorzien van 20 cm op de gelijkvloerse verdieping en op de verdieping wordt er 18 cm isolatie met 2 cm gevelafwerking met steenstrips voorzien. Hierbij wordt de rooilijn met 10 cm overschreden.

De achtergevel wordt in de aanvraag ook bijkomend geïsoleerd en afgewerkt. Deze bedraagt een dikte van ca. 41 cm. In functie van de nieuwe heropdeling worden er in de achtergevel nieuwe ramen voorzien. Dit betreft op zowel de eerste als tweede verdieping rechts een deur als toegang tot het terras, centraal een raam en aan de linker zijde een dubbel raam.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Handhaving

Er is op 14/09/2023 een aanmaning verstuurd voor volgende werken zonder vergunning:

- de functie van de volledige gelijkvloerse verdieping is gewijzigd van kantoor naar wonen.
- het aantal woonentiteiten is gewijzigd van twee naar drie door de functiewijziging naar wonen.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweertoneel Centrum** afgeleverd op 4 november 2024 onder ref. 073737-001/PJ/2024:

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

Bijzondere aandachtspunten

Bovenaan het trappenhuis dient er een verluchtingsopening (0,5 m²) te worden voorzien. Gezien de aanwezigheid van de zolderverdieping moet er (mogelijks) met een brandwerende koker doorheen de zolder gewerkt worden.

Op het gelijkvloers dient de berging van de bovenliggende trap en de inkomhal te worden gescheiden door wanden EI 60 en een zelfsluitende branddeur EI130.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 13 november 2024 onder ref. 5000082153:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk: - Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

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

De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben.

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

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

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

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit

van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024

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

Artikel 5.6 Oppervlaktevereisten; *Voor het bepalen van de benodigde ruimte voor fietsenstalling maken we een onderscheid tussen enerzijds wat nodig is voor bewoners en bezoekers, en anderzijds de oppervlakte nodig voor standaardfietsparkeerplaatsen en die voor buitenmaatse fietsen.*

§1 Ruimte voor bewoners – standaardfietsen; Bij gebruik van een hoog-laagsysteem kan de nodige oppervlakte per fietsparkeerplaats verlaagd worden tot 1,6 m². Dit komt doordat de fietsen dicht bij elkaar kunnen gestald worden, waardoor de totale oppervlakte die nodig is, verkleint.

§3 Ruimte voor bezoekers; Voor bezoekersparkeerplaatsen volstaat 1m² per benodigde fietsenstalling voor zover er voldoende manoeuvreerruimte beschikbaar is. Zo niet dan worden de oppervlakenormen opgenomen in §1 ook van toepassing op bezoekersparkeerplaatsen.

Toetsing: Vrijstelling: Er worden in huidig voorstel 7 fietsen in een hoog-laagsysteem voorzien op een oppervlakte van ca. 5,5m² en bijkomend 3 fietsen op een oppervlakte van 3m². Volgens de huidige parkeernormen zouden hier respectievelijk slechts 3 à 4 fietsstalplaatsen en 2 fietsstalplaatsen voorzien kunnen worden, wat het totaal slechts op 6 fietsstalplaatsen zou brengen. Volgens de huidige parkeernormen is er een minimum van 9 fietsstalplaatsen vereist. Binnen de huidige oppervlakte die beschikbaar is, is het niet mogelijk conform bovenstaand artikel dit aantal te voorzien. Echter kan er in toepassing van **Artikel 5.7** een afwijking verkregen worden voor een afwijkende fietsenberging te voorzien. Hierbij kan er afgeweken worden van de oppervlakte van de fietsenberging maar niet van het minimale aantal. Gezien huidig project reeds werd voorbesproken voor het in voegen treden van bovenstaand artikel en de fietsenberging dus werd afgestemd op de oude richtlijnen kan er een afwijking verleend worden voor het niet voldoen aan de oppervlakenormen. Er wordt hieraan een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- langs de straatkant gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- langs de straatkant gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- langs de straatkant gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- 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

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande meergezinswoning verbouwd met werken aan de afwatering en wordt er op de gelijkvloerse verdieping een nieuwe aanbouw voorzien. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt ca. 105m² (excl. groendak) . Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van ca. 10.500l. De aanvraag voldoet hier niet aan en voorziet een hemelwaterput van 10.000l zonder gemotiveerde afwijking. Als **bijzonder voorwaarde** wordt opgelegd dat er een hemelwaterput met een capaciteit van min. 10.500l moet worden voorzien. De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

Het totale dakoppervlakte bedraagt 140m². De horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter door twee gedeeld. Voor deze aanvraag bedraagt dit 33m², waarvan slechts 16,5 m² in rekening gebracht moet worden. Het afwaterende dakoppervlak bedraagt 121,50 m² (105 m² dak en 33 m² groendak).

Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwateren oppervlakte met 30 m² verminderd worden per aangesloten wooneenheid. In huidige aanvraag wordt enkel het gelijkvloerse appartement voorzien van hergebruik, waardoor 30m² in vermindering gebracht mag worden.

Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 91,50 m².

De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval 7,32 m². Het buffervolume bedraagt 33 l per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval 3020 l. Het

voorstel voldoet hier niet aan. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat er een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 7,32m² en een buffervolume van 3.020 l moet worden voorzien.

GROENDAK

Het nieuwe platte dak wordt niet aangesloten op de hemelwaterput waardoor er de verplichting is deze te voorzien als een groendak. De aanvraag voldoet hieraan. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat dit groendak een bufferend vermogen moet hebben van min. 50l/m² om in rekening gebracht te worden voor de berekening van de infiltratievoorziening.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen aanwezig.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft de regularisatie van een meergezinswoning met 2 entiteiten en een gelijkvloerse kantoorfunctie naar een meergezinswoning met 3 entiteiten. Hierbij wordt de gelijkvloerse kantoorfunctie omgevormd naar bijkomende woonentiteit.

VOLUMEUITBREIDING

Huidig voorstel gaat uit van een volume-uitbreiding, dit zowel op de gelijkvloerse verdieping onder de vorm van een uitbouw alsook een ophoging van de achtergevel van het hoofdvolume. De gelijkvloerse aanbouw streeft wat er maximaal mogelijk is op dit perceel na. Door het vergroten van de gelijkvloerse bewoonbare oppervlakte kan hierdoor een kwalitatief appartement ingericht worden. De aanbouw blijft qua bouwhoogte en bouwdiepte binnen wat er gangbaar aanvaardbaar is, zonder een negatieve impact te hebben op de omgeving. Verder wordt in huidige aanvraag de achtergevel van het hoofdgebouw integraal opgehoogd naar 3 volwaardige bouwlagen. Dit streeft de basisschaal, dat voor het volledige grondgebied van Stad Gent van toepassing is, na. De ophoging heeft een positieve invloed op de bewoonbare oppervlakte van het appartement op de tweede verdieping. De volume-uitbreiding heeft geen negatieve impact op de omgeving.

PROGRAMMA

Volgens de visienota Detailhandel en Horeca 2023 bevindt het pand zich in buurtwinkelgebied. Voor buurtwinkels is basisbereikbaarheid vereist. Er wordt ingezet op slim ruimtegebruik, verweving en wonen boven winkels. In huidig voorstel wordt de gelijkvloerse kantoorfunctie omgevormd naar een bijkomende woonentiteit binnen de meergezinswoning. Gezien binnen buurtwinkelgebied wonen de dominante functie is wordt er niet vastgehouden aan een commerciële plint en kan het omvormen van de economische functie naar een woonfunctie positief bevonden worden.

Door het verhogen van het aantal entiteiten binnen een meergezinswoning dient er zowel een verhoogde gemiddelde netto vloeroppervlakte (NVO), mix van woonentiteiten alsook een verhoging van de algehele woonkwaliteit te worden bekomen. Huidig voorstel komt hieraan tegemoet. Het gemiddelde NVO wordt hierbij verhoogd van ca. 73,5 m² naar 79,5 m², waarbij de mix bestaat uit drie 2-slaapkamerappartementen. Er wordt hierbij opgemerkt dat het appartement op de 2^{de} verdieping (68 m²) beschikt over een inpandig terras voorzien van ca. 5 m², wat niet voldoet aan de richtinggevende 10% van de bewoonbare oppervlakte (6,8m²). Gezien het gaat om een verbouwing van een bestaande meergezinswoning waarbij de bestaande entiteiten niet over een buitenruimte beschikken en waarbij nagenoeg de maximaal ruimtelijk inasbare bouwdiepte bereikt is kan er akkoord worden gegaan met het niet voldoen aan de 10 %. Het kan positief bevonden worden dat er gezocht wordt om toch enige vorm van buitenruimte te voorzien voor de bestaande entiteiten. Dit blijft een richtinggevend gedeelte en het huidige voorstel komt in de mate van het mogelijke tegemoet aan deze richtlijn. Er kan geconcludeerd worden dat elke entiteit voorzien wordt van een private buitenruimte.

Verder wordt er op de gelijkvloerse verdieping een gemeenschappelijke fietsenberging met 10 fietsstalplaatsen voorzien. Huidige fietsenstalling voldoet niet aan de huidige, nieuwe richtlijnen zoals opgenomen in het nieuwe Algemeen Bouwreglement van Stad Gent. Gezien de voorbesprekingen van huidige aanvraag reeds lopende waren en dus afgestemd werden op de voorgaande fietsparkeerrichtlijnen, kan er akkoord worden gegaan met een fietsenstalling die

rekening houdt met de voorgaande richtlijnen en dus afwijkt van de huidige parkeerrichtlijnen. Verder kan het positief bevonden worden dat de gelijkvloerse inpandige garage hierbij wordt verwijderd in functie van het inrichten van een fietsenberging.

Huidig voorstel zorgt voor een verhoging van de algemene woonkwaliteit zonder de ruimtelijke draagkracht van het perceel en het pand alsook de omgeving negatief te beïnvloeden.

GEVELISOLATIE

Het isoleren van de voorgevel zal een positief effect hebben op zowel het wooncomfort als de energie-efficiëntie van de woning. De gevel wordt op een kwalitatieve manier afgewerkt en zal daardoor ook een opwaardering van het straatbeeld betekenen. Echter kan er niet akkoord worden gegaan met het louter voorzien van gevelafwerking/volwaardig metselwerk voorbij de rooilijn zoals op de gelijkvloerse verdieping wordt voorzien. Er kan enkel akkoord worden gegaan met een voorbij de rooilijn uitspringende afwerking als deze dient ter afwerking van voorbij de rooilijn uitspringende isolatie. Gezien het enkel gaat om een volwaardig metselwerk voorbij de rooilijn waarachter een spouw volledig op eigen terrein wordt voorzien, wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen dat de isolatie incl. gevelafwerking integraal binnen de rooilijn dient te worden voorzien. De gevelafwerking dient hierbij te worden voorzien uit steenstrips. Op de verdieping wordt de rooilijn met 10cm overschreden met 8cm isolatie en 2cm gevelafwerking (steenstrips).

Volgens het huidige toetsingskader kan de aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd worden voor het plaatsen van uitspringende gevelisolatie ten opzichte van de rooilijn op de verdiepingen met een dikte van 10cm (isolatie inclusief afwerking, waarvan de isolatie een dikte van minstens 10 cm heeft). Het voetpad blijft na het aanbrengen van de gevelisolatie ten minste 1m20 breed.

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 omgevingsvergunningaanvraag 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_2024050968 bijlage 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 verbouwen van een meergezinswoning en het wijzigen van de functie kantoor op het gelijkvloers naar wonen aan J.D.W. VASTGOED nv (O.N.:1004515766) gelegen te Drongensesteenweg 76-78/76A, 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:

Hemelwaterput

Er dient een hemelwaterput met een capaciteit van min. 10.500l te worden voorzien. De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Bovengrondse infiltratievoorziening

Er dient een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 7,32 m² en een buffervolume van 3.020 l te worden voorzien.

Groendak

Alle nieuwe platte daken die als groendak ingericht worden moeten een bufferend vermogen hebben van min. 50l/m².

Fietsenstalling gelijkvloers

Er moeten ten alle tijdens minstens 10 fietsstalplaatsen voorzien worden.

Gevelafwerking gelijkvloerse verdieping

De isolatie incl. gevelafwerking van de gelijkvloerse gevel dient integraal binnen de rooilijn te worden voorzien.

De gevelafwerking dient hierbij te worden voorzien uit steenstrips, zoals ook op de hoger gelegen verdiepingen wordt voorzien.

Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen:**Fluvius**

De advies en bijzondere voorwaarden, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 13 november 2024 onder ref. 5000082153).

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk: - Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

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

dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben.

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

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

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 4 november 2024 met kenmerk 073737-001/PJ/2024).

Bijzondere aandachtspunten:

Bovenaan het trappenhuis dient er een verluchtingsopening (0,5 m²) te worden voorzien. Gezien de aanwezigheid van de zolderverdieping moet er (mogelijks) met een brandwerende koker doorheen de zolder gewerkt worden.

Op het gelijkvloers dient de berging van de bovenliggende trap en de inkomhal te worden gescheiden door wanden EI 60 en een zelfsluitende branddeur EI130.

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-rioleringssystemen).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.

De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

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

www.farys.be/richtlijnengeurhinder.

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater 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 een septische put**. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein

Oprit te verwijderen

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, **verplicht** aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ **trottoirs en opritten** in het zoekveld).

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

Sloop

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Huisnummering

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

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

Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het 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 inkennisstelling 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_11501 - OMV_2024050968 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning en het wijzigen van de functie kantoor op het gelijkvloers naar wonen - zonder openbaar onderzoek - Drongensesteenweg, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024050968

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_DRONG_P_B_4_2e verdieping.pdf	zLtJbPun4bcjgRiJaaGxlw==
BA_DRONG_P_B_2_gelijkvloers.pdf	78FVNMK6vsz6KtiUfsXfEg==
BA_DRONG_P_V_2_gelijkvloers.pdf	0fFXd0IB32b8PmLFMfN1Cw==
BA_DRONG_P_N_5_zolder.pdf	dMV1kSDgqV4BUiSgI5jQWg==
BA_DRONG_P_B_5_zolder.pdf	0U+68P7QeIR3ePVC/QXHVg==
BA_DRONG_P_B_6_daken.pdf	NAkoKIXUzW6Qv2aCgVAwsg==
BA_DRONG_P_B_3_1e verdieping.pdf	pgb91+ztKRvrVEQFE7E9g==
BA_DRONG_P_V_3_1e verdieping.pdf	EF0+bC4K7XVkBcCIR6jGYg==
BA_DRONG_P_N_6_daken.pdf	BxgFVX0ZX+9k4uJo1NUP9Q==
BA_DRONG_P_V_1_fundering en riolering.pdf	z0FtzWNq223oap0bX2Ktfg==
BA_DRONG_P_B_1_fundering en riolering.pdf	IXCghA8SHTgJ0ZG7IDyYgQ==
BA_DRONG_P_V_6_daken.pdf	kDzPE92itNJoLqcVt+Is3w==
BA_DRONG_P_N_3_1e verdieping.pdf	r4IXDn2fjukfU20Kqgg10g==
BA_DRONG_P_N_1_fundering en riolering.pdf	5XH1Vm1lw3kK5fmqyKp+sA==

BA_DRONG_P_N_2_gelijkvloers.pdf	A/dxcDvHM7nAZfvMWxCquw==
BA_DRONG_P_V_4_2e verdieping.pdf	FhAuJhpi+pbApYIFZefEHQ==
BA_DRONG_P_V_5_zolder.pdf	r8pMIUyLGNdffBUaxoFx3w==
BA_DRONG_P_N_4_2e verdieping.pdf	BoagVgxgyrIviS4zGlxw6w==
BA_DRONG_S_B_1_doorsnede 1.pdf	nX5ajW1FkH+lca9QFSRD1Q==
BA_DRONG_S_N_2_doorsnede 2.pdf	6mueC0fv0toFpfGAG0j9BQ==
BA_DRONG_S_V_1_doorsnede 1.pdf	jTqP0ed5FyNPsNbtN7ZDuw==
BA_DRONG_S_V_2_doorsnede 2.pdf	a4RfvxrzLD6otAvKY8wZCw==
BA_DRONG_S_B_2_doorsnede 2.pdf	SxhHuZN3erUdWzoEVbSwdA==
BA_DRONG_S_N_1_doorsnede 1.pdf	nhS8LHK50mIOw30IPkt60w==
BA_DRONG_T_B_1_terreinprofiel 1.pdf	cCOHU7OfCLQ8wISJH3Zykw==
BA_DRONG_T_N_2_terreinprofiel 2.pdf	uDCD5LruPXjpClzJ4CT9Eg==
BA_DRONG_T_V_1_terreinprofiel 1.pdf	HAtkNuipQ1nwOk0/kUzNuQ==
BA_DRONG_T_V_2_terreinprofiel 2.pdf	BckG+wHmn1S6xTaACyoEgg==
BA_DRONG_T_B_2_terreinprofiel 2.pdf	Gdz44Tpc79AQbctir+llhQ==
BA_DRONG_T_N_1_terreinprofiel 1.pdf	c7Pzluy+dpXmIsAahyOLbg==
BA_DRONG_I_B_1_inplanting.pdf	P9WgGjrpl/Rm35viqSI1MQ==
BA_DRONG_I_V_1_inplanting.pdf	oTArmLfz8G18eB5hrucziQ==

BA_DRONG_I_N_1_inplanting.pdf	qwwzt69BFVhC18g9OJXU/w==
BA_DRONG_G_N_2_achtergevel.pdf	vK2GX+qF6GgxdM5JcOU6zQ==
BA_DRONG_G_B_2_achtergevel.pdf	ZkEkq7ipfCf1HrGdxk+Y9Q==
BA_DRONG_G_V_1_voorgevel.pdf	o7efJBosJb5vJ26CAkoOJA==
BA_DRONG_G_N_1_voorgevel.pdf	EdMiVGiZ4DN0duqYoagSqw==
BA_DRONG_G_V_2_achtergevel.pdf	6frzDar5TCLhGL5PT6RhxA==
BA_DRONG_G_B_1_voorgevel.pdf	lHN+gY9z10BJnQW/IWdMlg==
BA_DRONG_L_N_1_legende.pdf	LMLDXr+jGsI0QVF/3/gYRA==
BA_DRONG_L_V_1_legende.pdf	pXLIS+Pd/Fn5lwKClG9LsA==
BA_DRONG_L_B_1_legende.pdf	sRfIZ4WufVERSbdt+tFD/Q==