



2025_CBS_00727 OMV_2024142076 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vergunde aanvraag OMV_2019115564 en OMV_2023149825: het verdiepen van de kelder, het vergroten van het terras en het voorzien van een tweede vluchtdeur - zonder openbaar onderzoek - Kortrijksesteenweg, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 januari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, aangewezen burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen;
Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

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?

SAM BV met als contactadres Heirweg 101, 9270 Laarne heeft een aanvraag (OMV_2024142076) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 31 oktober 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het wijzigen van de vergunde aanvraag OMV_2019115564 en OMV_2023149825: het verdiepen van de kelder, het vergroten van het terras en het voorzien van een tweede vluchtdeur
- Adres: Kortrijksesteenweg 1021, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 499R

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 25 november 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 14 januari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag heeft betrekking op de zogenaamde 'Maaltechalet' in het Maaltebruggepark. Dit park ligt in de oksel gevormd door de Kortrijksesteenweg en de Ringvaart/R4, recht tegenover de ziekenhuis-campus Maria Middelaers. Het stadspark fungeert als portaal van de projectsite 'Parkbos' en wordt aan de zuidzijde begrensd door de bovenlokale fietsas naar De Pinte. De Maaltechalet maakt deel uit van een gebouwencomplex dat is ingeplant in het park ter hoogte van de Kortrijksesteenweg. De bebouwde site is omringd door een walgracht. Tussen deze gracht en de R4 ligt een publieke P+R-parking. Aan de steenweg staat het Maaltebruggekasteel, direct naast de chalet ligt nog een onderhoudspost van de stedelijke groendienst. De site – met uitzondering van de chalet zelf – is een beschermd monument: 'Maaltekasteel + gracht + vijver + park' (MB 25/03/1997). Het grootste deel van het park is stads-eigendom en publiek domein. Enkel de toegangszone met het Maaltekasteel en de achterliggende Maaltechalet (voorwerp van deze aanvraag) zijn gevestigd op private grond. De Maaltechalet en het park zijn bereikbaar via een erfdienstbaarheid over de private grond ter hoogte van de toegangszone.

Het pand maakt deel uit van de site 'Maaltekasteel en park' dat opgenomen is op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed. De volledige beschrijving is te vinden via deze link: <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/18422>
Het domein Maaltekasteel is een omwald domein aan de grens met Sint-Denijs-Westrem, hiervan gescheiden door de Maalte of Rietgracht. Het gebouwencomplex bestaat uit een 18de-eeuws kasteel daterend van 1754 en aangepast cartouches) en een volgens archiefstukken circa 1860 toegevoegde neogotische vleugel met huiskapel naar ontwerp van baron J. Bethune.

Het perceel grenst rondom aan het 'Domein Maaltekasteel : park, deel van de Maaltebeek en kapel' en 'Domein Maaltekasteel: walgracht, serpentinevijver en brug met toegangspoort', beiden beschermd als monument omwille van de historische waarde. De aanduidingen, beschrijvingen en beschermingsbesluiten zijn terug te vinden via volgende links: <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/10063> en <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/10061>
Het park, een deel van de Maaltebeek en het kapelletje bij het Maaltekasteel, gelegen langs de Kortrijksesteenweg 1023 te Gent, zijn beschermd als monument. Het kasteel en de omheiningsgracht met brug en toegangspoort zijn afzonderlijk beschermd als monument.
Waarden

Het Maaltepark met inbegrip van een deel van de Maaltebeek en kapelletje, links voor de omgrachting, zijn beschermd als monument omwille van het algemene belang gevormd door de historische waarde: *als type voorbeeld van een oorspronkelijk kasteelpark aangelegd circa 1875 als lusttuin in de voor die tijd kenmerkende landschapstijl met serpentinevijver, slingerende paden en een assortiment exotische bomen.*

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

In 2020 werd een vergunning afgeleverd voor het renoveren en bouwen van een charmehotel. In 2024 werd een tweede vergunning afgeleverd waarbij enkele wijzigingen aan het oorspronkelijke ontwerp werden aangevraagd. Met voorliggende aanvraag wenst men opnieuw enkele wijzigingen door te voeren aan het ontwerp.

Het bovengrondse volume blijft ongewijzigd. Deze aanvraag beoogt enkel het verdiepen van de kelder, het vergroten van het terras aan de walgracht en het voorzien van een tweede vluchtdeur.

Men wenst in de kelder een vrije hoogte te creëren van 2,5 m, hiervoor moet de kelder 0,5 m dieper uitgevoerd worden dan vergund. Het terras achteraan aan de kant van de walgracht wordt iets breder en plaatselijk iets dieper uitgevoerd. Dit maakt dat het gebouw beter kan onderhouden worden en geeft de mensen in de keuken de mogelijkheid een buitenpauze te kunnen nemen. Er wordt een tweede vluchtdeur voorzien aan de passerelle om meer dan 50 personen in de polyvalente zaal toe te kunnen laten, dit volgt uit besprekingen met de brandweer.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- * Op 23/01/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het renoveren en bouwen van een charmehotel. (OMV_2019115564)
- * Op 25/04/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de vergunde aanvraag omv_2019115564 voor het renoveren en bouwen van een charmehotel. (OMV_2023149825)
- * Op 30/10/2024 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor de exploitatie van een bronbemaling in functie van de plaatsing van een kelder en regenwaterputten. (OMV_2024140613)

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 30/04/1979 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van de berging. (KW K-130-78)
- * Op 21/06/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de rooiing van 6 beuken. (2002/70013)
- * Op 12/10/2006 werd een weigering afgeleverd voor verbouwen van een feestzaal tot hotel. (2006/70077)
- * Op 10/05/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een feestzaal naar hotel. (2006/70182)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 26 november 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 3 december 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

In het Omgevingsvergunningendecreet is het principe van de **wijzigingslus** voorzien (art.30 van het omgevingsvergunningsdecreet), waarbij de bouwheer binnen de lopende procedure wijzigingen kan aanbrengen aan zijn aanvraag. De vergunningverlenende overheid (i.c. de stad Gent) staat deze wijzigingslus toe. Aangezien het bijgevoegde stuk geen essentiële wijziging van het project, noch van de ingediende plannen tot gevolg heeft, is geoordeeld dat de wijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of aan de goede ruimtelijke

ordening. Deze wijziging geeft bovendien geen aanleiding tot de organisatie van een nieuw/tweede openbaar onderzoek. Bijgevolg is er ook geen termijnverlenging voor deze aanvraag tot omgevingsvergunning.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 28 november 2024 onder ref. 035598-022adviesOMG/DA/2024:

BESLUIT: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen én aan de eisen van het eerder opgestelde brandpreventie-advies (deel A, B en C), met o.ref.: 035598.018advies BA/DA/2023, dd. 28/12/2023 (gekoppeld aan de omgevingsvergunning 2023149825).

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 16 december 2024 onder ref. AV/411/2024/01670:

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig betreffende voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met de vermelde inlichtingen en beperkingen. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. (zie integraal advies op het omgevingsloket)

Gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 3 januari 2025:

Gelet op het verstrijken van de termijn, mag u dit als stilzwijgend gunstig beschouwen.

Gunstig advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 16 december 2024:

Er worden met voorliggende aanvraag geen bestaande natuurwaarden geschaad

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 17 december 2024 onder ref. AD-19-872 – 3de advies:

Drinkwater

We hebben geen bezwaren en/of opmerkingen voor het verdiepen van de kelder, het vergroten van het terras en het voorzien van een tweede vluchtdeur.

Deze werken hebben geen invloed op ons voorgaand advies.

Ons advies is gunstig.

Riolering

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt het geplande bouwwerk in het individueel te optimaliseren buitengebied.

Dit betekent dat het pand niet aangesloten kan worden op de riolering en er een Individuele Behandelingsinstallatie van Afvalwater (IBA) geplaatst moet worden voor de zuivering van het afvalwater.

Aangezien deze IBA (tot max. 20IE) geen particuliere installatie betreft doordat het aantal IE=31 tot 40, spreken we over een Kleine Water Zuiverings Installatie of KWZI.

De installatie, het beheer en het onderhoud van de KWZI kan gebeuren door Farys volgens de af te sluiten beheersovereenkomsten. De voorwaarden uit deze beheersovereenkomst zijn strikt op te volgen.

Farys staat vervolgens in voor de plaatsing van de behandelingsinstallatie. De bouwheer dient hiervoor een aanvraag te richten tot Farys, Dienst Aquadomo, Stropstraat 1 te 9000 Gent of via info@aquadomo.be of via Aquafoon 078 35 35 99.

De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023, in werking vanaf 2 oktober 2023, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

- * het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;*
- * overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;*
- * kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;*
- * inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;*
- * de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.*

Verwerkte bemerkingen op het ontwerpplan "BA_18-309_P_N_26_kelder en funderings- en rioleringsplan" uit de eerste aanvraag:

- * De private RWA- en DWA-leiding werden bij de eerste aanvraag voorzien aan te sluiten op de bestaande riolering volgens de voorschriften van Stad Gent. Dit was echter niet mogelijk daar er geen openbare riolering aanwezig is op de locatie waar de aansluitingen gepland waren. Bij de tweede aanvraag werd hiertoe een KWZI ontworpen.*
- * De overloop van de KWZI bevat geen fecaal water meer na de behandelingsinstallatie. Het afval- en fecaal water worden gezuiverd in de KWZI en via de overloop kan dit effluent afgeleid worden naar de RWA, in dit specifieke geval naar de walgracht die verderop verbonden is met de Leebeek. Dit werd correct ontworpen bij de tweede aanvraag.*
- * De overloop van de infiltratievoorziening of WADI geeft uit op de RWA, in dit specifieke geval de walgracht die verderop verbonden is met de Leebeek. Dit werd correct ontworpen bij de tweede aanvraag. Deze overloop wordt a.d.h.v. een toezichtspuit samen met de overloop van de KWZI aangesloten op de walgracht.*
- * Op het ontwerpplan uit de eerste aanvraag stond "IBA 31-40 IE" vermeld: volgens de contracten van Farys vermelden we enkel IBA wanneer het aantal IE 1 tot 20 IE (inwonersequivalent) bedraagt. In dit specifieke geval wordt de term KWZI (Kleine Water Zuiverings Installatie) gebruikt naar aanleiding van de omvang van de zuiveringsinstallatie en wordt dit bepaald door het aantal IE. De bemerking werd verwerkt en werd bij de tweede aanvraag op het rioleringsplan gecorrigeerd naar "KWZI 31-40IE".*

Bemerkingen op het rioleringsplan "BA_18-309_P_N_26_kelder en funderings- en rioleringsplan" uit de tweede aanvraag:

De geplande waterdoorlatende verharding die deels voorzien wordt op het binnenplein heeft een afstroomhelling van 2% richting groen, wat correct is.

De infiltratievoorziening, hier een WADI, is voorzien van de nodige info behalve van het overstortpeil. Farys adviseert hier echter wel om het overlooppniveau zo hoog mogelijk te plaatsen zodat een optimale infiltratie mogelijk is. Nu doet de bovenste rand van de WADI (30cm t.o.v. het maaiveld) geen dienst.

De bestaande aansluiting op de walgracht zou volgens het ontwerp hergebruikt worden. Het uitstroompeil wordt best op het ontwerp vermeld zodat de toezichtspuit (waar overloop KWZI en overloop WADI samenkomen) correct kan ontworpen worden. Er dient rekening gehouden te worden met de overloopepeilen van overloop KWZI en overloop WADI zodat beide overlopen correct afgevoerd worden naar de walgracht.

Het is belangrijk het gemiddeld grondwaterpeil te kennen in kader van de ontworpen WADI. Het grondwaterpeil wordt best ook op het rioleringsontwerp vermeld.

Verwerkte bemerkingen op het hemelwaterformulier:

- * Het hemelwaterformulier vermeld een aanvraag voor een afwijking van de verplichtingen van de verordening inzake hemelwater. Het betreft de plaatsing van het groendak op de KIOSK. Er is echter voldoende mogelijkheid om te infiltreren op het maaiveldniveau en in de WADI. Het tekort aan platte-dak-oppervlakte wordt voldoende ondervangen door de infiltreerbare (groene) maaiveldoppervlakte en voorziene infiltratievoorziening (WADI). Bijgevolg kan de verklarende nota inzake afwijking aanvaard worden.*

V3 - Bemerkingen op de beschrijvende nota dd. 30/10/2024:

Het doortrekken van het terras achteraan zorgt voor een grotere verharde oppervlakte. Dit dient in rekening gebracht te worden voor de berekening van het infiltratievolume en de infiltratieoppervlakte van de geplande WADI.

De monitoring van het grondwaterpeil is inmiddels aangevat en is belangrijk om de WADI correct te kunnen ontwerpen zodanig dat het bodempeil hiervan niet in het grondwater komt te liggen.

V3 - Bemerkingen op "BA_18-309_P_N_25_kelder en funderings- en rioleringsplan" : op basis van de info uit de grondwaterpeilmetingen dienen volgende peilen op het rioleringsplan aangebracht te worden in mTAW: uitstroompeil zodat de toezichtspuit (waar overloop KWZI en overloop WADI samenkomen) correct kan ontworpen worden, overloopepeilen van overloop KWZI en overloop WADI zodat beide overlopen correct afgevoerd worden naar de walgracht.

V3 -Op de snede van de infiltratiekom "BA_18-309_S_N_42_infiltratiekom zijn de peilen t.o.v. van het maaiveldpeil vermeld. Om een duidelijk algemeen beeld te kunnen vormen worden deze peilen best ook in mTAW gezet.

Besluit

Het ontwerp kan gunstig mits voorwaarden worden geadviseerd.

Voorwaarden:

- * voor de verwerking van de DWA is een KWZI noodzakelijk.*
- * de overloop van de KWZI dient aangesloten te worden op de walgracht die uitgaat op de Leebeek.*
- * om de ontworpen WADI te kunnen bevestigen is het noodzakelijk om het aansluitniveau en het overlooppniveau te vermelden op het rioleringsplan.*
- * de overloop van de WADI en het uitstroompeil van de RWA t.h.v. de walgracht dient op het rioleringsplan in mTAW vermeld te worden.*
- * het aangepast rioleringsplan met peilen in mTAW dient overgemaakt te worden aan vergunningen@farys.be*

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 27 november 2024 onder ref. 5000086074:

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.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen Voor Elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Geen advies van Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid gemeld op 26 november 2024:

De dienst Integraal Waterbeleid zal geen advies verlenen bij dit dossier.

Dit neemt evenwel niet weg dat de vergunningverlenende overheid moet instaan voor de watertoets. Dit betekent dat de aanvraag minstens dient afgetoetst te worden aan de bepalingen van de Gewestelijke Hemelwaterverordening 2023.

In het kader van de watertoets dient ook steeds nagegaan te worden of de aanvraag al dan niet is gelegen binnen overstromingsgevoelig gebied. De kaarten met de overstromingsgevoelige gebieden zijn te raadplegen op www.waterinfo.be. Als uit deze kaarten blijkt dat de aanvraag geheel, gedeeltelijk of aanpalend ligt in/aan overstromingsgevoelig gebied, dan dient onderzocht te worden of maatregelen inzake overstromingsveilig bouwen zich opdringen én of ruimte voor overstromingswater verloren gaat en gecompenseerd dient te worden. Het provinciaal beleidskader wateradviezen (pp. 14-19) kan hiervoor als leidraad gebruikt worden.

Voorwaardelijk gunstig advies van Toerisme Vlaanderen, Logies afgeleverd op 27 november 2024 onder ref. 400350:

Zoals u wellicht weet garandeert het logiesdecreet sinds enkele jaren de veiligheid en basiskwaliteit van de logiesuitbatingen die tegen betaling worden aan toeristen worden verhuurd.

Elk toeristisch logies dat in Vlaanderen tegen betaling publiek wordt aangeboden, moet voldoen aan basisnormen en een aantal algemene openings- en uitbatingsvoorwaarden in verband met de uitrusting, de inrichting en specifieke veiligheidsaspecten van het logies.

Promoot de uitbater zijn logies met één of meer van de zgn. ‘beschermde benamingen’ (hotel, B&B, vakantiewoning, hostel, jeugdverblijf, camping, vakantiepark of camperterrein – of een afgeleide van deze benamingen), dan moet het logies bovenop deze basis- en algemene voorwaarden voldoen aan bijkomende uitbatingsvoorwaarden die horen bij deze beschermde benaming. Deze bijkomende voorwaarden moeten het verwachtingspatroon inlossen dat een toerist heeft van een logies dat met die benaming wordt gepromoot.

Meer informatie over deze basisnormen en de algemene en (eventueel) bijkomende uitbatingsvoorwaarden kan u terugvinden via <http://www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet/basisnormen>

Zodra het logies voldoet aan deze verplichte basisvoorwaarden en uitbatingsnormen, mag het worden uitgebaat. De uitbating moet wel eerst aangemeld worden bij Toerisme Vlaanderen. Dit kan elektronisch via ons uitbatersportaal: <http://uitbatersportaal.toerismevlaanderen.be>

Naast de verplichte aanmelding kan de uitbater voor zijn logies ook vrijwillig een erkenning en een comfortclassificatie krijgen. Een erkenning is mogelijk per beschermde benaming maar kan ook gewoon als ‘logies’ (wanneer er geen beschermde benaming wordt gebruikt voor de logiesuitbating). Een erkenning zonder comfortclassificatie is eveneens mogelijk.

Na een analyse van de voorliggende adviesvraag, gaat Toerisme Vlaanderen akkoord onder de volgende voorwaarden:

** het toeristische logies wordt voor de start van de uitbating aangemeld bij Toerisme Vlaanderen (zie <http://www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet/aanmelden> voor meer info hierover).*

** het logies zal bij uitbating voldoen aan alle basisnormen en de algemene en (eventueel) bijkomende uitbatingsvoorwaarden van het logiesdecreet.*

We verwijzen hier in het bijzonder ook naar de specifieke brandveiligheidsnormen waaraan een toeristisch logies moet voldoen (zie <http://www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet/brandveiligheid>).

In de voorliggende vergunningsaanvraag konden deze basis-, algemene en (eventueel) bijkomende uitbatingsvoorwaarden van het logiesdecreet niet allemaal in detail worden nagegaan.

Voor begeleiding bij de opstart van het logies of voor meer informatie over het logiesdecreet, kan de aanvrager steeds terecht bij een van onze logiesadviseurs via logies@toerismevlaanderen.be

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent - deelproject 6C Parkbos' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 9 juli 2010).

De aanvraag wordt gevat door volgende voorschriften:

- Bestemmingszone 'kasteelparkgebied' (art. 4)
- Overdruk 'groenpool parkbos' (art. 1)
- Overdruk 'portaal'.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

Strikt genomen is er geen sprake van een functiewijziging. De hotelfunctie is behoorlijk vergund (zie historiek). Bovendien wordt aan de hand van een toegevoegde inrichtingsstudie, reconversierapport en beheerplan voldoende aangetoond dat de aanvraag (renovatie hotel en aanvulling met complementaire functies) bijdraagt aan de ontwikkeling van de groenpool en waarbij de draagkracht van het gebouw en de omgeving niet wordt overschreden. Ook de bestaande erfgoedwaarde wordt niet in het gedrang gebracht.

De overdruk 'portaal' laat onthaalinfrastructuur (waaronder horeca) expliciet toe.

Voor verdere motivering wordt verwezen naar de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening (omgevingstoets).

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. 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.

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.

Gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. 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).
- 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).
- 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).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein 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 vorige vergunning worden enkel de kelder uitgediept en een terras beperkt vergroot. Dit heeft geen impact op hemelwateraspect. Onderstaande bespreking van het hemelwater is een herneming van in de vorige aanvraag.

Hemelwater

De bouwheer voorziet een nieuw privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt uit in de Leebeek.

*algemeen geplande toestand

- dakoppervlakte met hellend dak: 565,9 m²

- nieuw groendak 50 l/m²: 99,2 m² (? oppervlakte mag gedeeld worden door 2 = 49,6 m²)
- vrijstaand bijgebouw met groendak 50 l/m²: 43,7 m² (? oppervlakte mag gedeeld worden door 2 = 21,85 m²)

- 3 nieuwe hemelwaterputten van elk 20 000 l
- infiltratievoorziening (20.060 l en 95,9 m² met een diepte van 50 cm)

* toetsing aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) en het algemeen bouwreglement van de stad Gent (ABR) inzake hemelwater.

Waterdoorlatende verharding

Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...).

Hemelwaterput

Er worden 3 hemelwaterputten geplaatst met een totale inhoud van 60.000 liter. Het nuttig aangetoond hergebruik wordt geschat op 18.535 liter per maand. Het hemelwater zal hergebruikt worden voor het sanitair en onderhoud tuin.

De hemelwaterput moet voorzien zijn van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt, dit is niet af te lezen op de plannen.

Bij voorkeur wordt eveneens een systeem voorzien dat bij een tekort aan hemelwater automatisch overschakelt op leidingwater. De omschakeling gebeurt in functie van een niveaumeting in de hemelwaterput. Bij een tekort wordt leidingwater gebruikt uit een 'buffertank'. Op die manier kan er geen hemelwater in het leidingwatercircuit terechtkomen en wordt de hemelwaterput niet gevuld met leidingwater, waardoor het volledige volume van de put beschikbaar blijft voor de opvang van hemelwater.

De geplande hemelwaterputten zijn iets te klein gedimensioneerd. De in rekening te brengen dakoppervlakte = 637,35 m². In principe moet 100 l/m² aan putvolume worden voorzien, wat hier op een totaal van 63735 l komt. Gezien het hergebruik hier een stuk lager ligt kan akkoord gegaan worden met het voorziene putvolume.

Infiltratievoorziening (GSV)

De in rekening te brengen dakoppervlakte = 637,35 m² – 30 m² = 607,35 m².

Oppervlakte infiltratievoorziening: 607,35 m² x 0,08 = 48,59 m²

Volume infiltratievoorziening: 607,35 m² x 33 l/m² = 20.042 l

De infiltratievoorziening is voldoende groot gedimensioneerd en wordt als een bovengronds wadi aangelegd. Dit is conform de GSV.

Groendak

Er wordt een groendak van 99,2 m² aangelegd en ook het bijgebouw wordt met een groendak afgewerkt.

Het dak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m².

Het groendak voldoet aan de bepalingen van het ABR.

De overloop van de hemelwaterput en het groendak dient aangesloten te worden op de infiltratievoorziening.

Er kan voldaan worden aan de GSV en ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

Technische informatie over afkoppelen, hergebruiken, bufferen en infiltreren kan gevonden worden op de website: <http://www.vmm.be/water/waterwegwijzerbouwen> en <http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/technisch-achtergronddocument-bij-de-gewestelijke-stedenbouwkundige-verordening>.

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 project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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.

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

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.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

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

9. BEKENDMAKING

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

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft enkele beperkte wijzigingen aan een recent verleende vergunning voor de renovatie en uitbreiding van een charmehotel. De wijzigingen betreffen het verdiepen van een kelder, het vergroten van een terras en het toevoegen van een bijkomende vluchtdeur. Het volume en het programma van het hotel blijven ongewijzigd. De aangevraagde wijzigingen zijn beperkt en aanvaardbaar, hiertegen zijn geen principiële bezwaren. De wijzigingen doen geen afbreuk aan het erfgoedkarakter van het gebouw en van de omgeving.

Het verdiepen van de kelder en de bemaling die nu toch noodzakelijk blijkt voor de werken, zal een impact hebben op het omliggende groen. Binnen de invloedzone van de bouw en bemaling zijn waardevolle bomen in het beschermde park aanwezig die gevoelig kunnen zijn voor verdroging. In de MER-screening werd de impact van de bemaling op de biodiversiteit niet

opgenomen. Een voortoets doet geen uitspraak op de impact van natuur buiten SBZ. Als bijzondere voorwaarde wordt opgenomen dat er in de bemalingsaanvraag een bemalingsnota en een BEA dient toegevoegd te worden door een boomdeskundige ETW.

Er wordt opgemerkt dat er werken worden uitgevoerd vlak naast het te slopen depot van de groendienst. Als deze werken uitgevoerd worden voor de sloopwerken plaatsvinden, moeten de nodige voorzieningen getroffen worden dat het gebouw niet wegzakt omdat de funderingen ondergraven worden. Dit kan door middel van een (tijdelijke) damwand of secansmuur te plaatsen tussen de graafwerken en ons gebouw.”

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_2024142076 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vergunde aanvraag OMV_2019115564 en OMV_2023149825: het verdiepen van de kelder, het vergroten van het terras en het voorzien van een tweede vluchtdeur aan SAM bv (O.N.:0454819934) gelegen te Kortrijksesteenweg 1021, 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:

Externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 28 november 2024 met kenmerk 035598-022adviesOMG/DA/2024).

De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 16 december 2024, met kenmerk AV/411/2024/01670) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius afgeleverd op 27 november 2024 met kenmerk 5000086074, moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys afgeleverd op 17 december 2024 met kenmerk AD-19-872 – 3de advies, moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Toerisme Vlaanderen, Logies afgeleverd op 27 november 2024 met kenmerk 400350, moeten strikt nageleefd worden.

Groen

In de bemalingsaanvraag dient een bemalingsnota en BEA opgesteld door een boomdeskundige ETW opgenomen te worden.

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen Individueel te optimaliseren buitengebied: er is geen openbare riolering voorzien. Het afvalwater moet individueel gezuiverd worden met een IBA (Individuele Behandelingsinstallatie voor Afvalwater).

Wettelijke bepaling:

De regels rond de plaatsing van een IBA zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw en de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer. In de installatie dient een septische put vervat te zitten.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De installatie, beheer en onderhoud van een IBA kan gebeuren door Farys volgens de af te sluiten beheersovereenkomsten. De voorwaarden uit deze beheersovereenkomst zijn strikt op te volgen. Farys staat vervolgens in voor de plaatsing van de behandelingsinstallatie. De bouwheer dient hiervoor een aanvraag te richten tot Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, 078 35 35 99.

Indien, bij een actualisatie van het zoneringsplan, de zonering van het perceel wijzigt naar een collectief gerioleerd gebied moet er minimaal een septische put voorzien worden.

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).

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

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

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij

ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_00727 - OMV_2024142076 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vergunde aanvraag OMV_2019115564 en OMV_2023149825: het verdiepen van de kelder, het vergroten van het terras en het voorzien van een tweede vluchtdeur - zonder openbaar onderzoek - Kortrijksesteenweg, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024142076

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_18-309_G_N_38_achtergevel linkervleugel NT.pdf	ioyeXdqFTjB4+Th0BgLpHg==
BA_18-309_G_B_08_Linkerzijgevel BT.pdf	vzBWaCyQjTavMWlBiKjctQ==
BA_18-309_G_B_09_Voorgevel BT.pdf	eHb2qu6LXVcQFzDDuBNYcg==
BA_18-309_G_B_10_achtergevel BT.pdf	yf4qWdnGMUw8Z7U0/6aLqQ==
BA_18-309_G_B_11_rechtergevel BT.pdf	v4k7AW9cFqzXSeihusJpEQ==
BA_18-309_G_N_35_linkerzijgevel linkervleugel NT.pdf	fYSYXUeDF3tx1+wIaha30A==
BA_18-309_G_N_36_voorgevel rechtervleugel NT.pdf	dC0yI6bXWcJ0EU21g6fIXQ==
BA_18-309_G_N_37_achtergevel rechtervleugel NT.pdf	3OJEkY/CyMZrJ5/FWBPbKQ==
BA_18-309_G_N_39_rechterzijgevel rechtervleugel NT.pdf	D1TkwIT6jEJu1VWpHbp0+g==
BA_18-309_G_N_40_voorgevel linkervleugel NT.pdf	s7YTV+W+YWzcS8LrKS46ZA==
BA_18-309_G_V_20_voorgevel VT.pdf	Vz9ByUTvmg0nirj+a+rOGQ==
BA_18-309_G_V_21_achtergevel VT.pdf	C8knLGqTwW8q/TR0uCiNFQ==
BA_18-309_G_V_22_linkerzijgevel VT.pdf	gNz7vHmW7M27GZe6VJH5hg==
BA_18-309_G_V_23_rechterzijgevel VT.pdf	l321OnF03YOVykRSGEDxvA==

BA_18-309_I_B_01_Inplanting BT.pdf	vmYlliauGV73JfrkUTitow==
BA_18-309_I_N_24_Inplanting NT.pdf	RBttrLEe0kSTppxusvjOfQ==
BA_18-309_I_V_12_Inplanting VT.pdf	CkXlrwu4a8LvMOLVs7tyCw==
BA_18-309_P_B_02_niveau -01 BT.pdf	hBShUwPZcY+z2NJSXCarjw==
BA_18-309_P_B_03_niveau 00 BT.pdf	I72FzdNXstu8nqRKvSXxTA==
BA_18-309_P_B_04_niveau 01 BT.pdf	ky0Lt2mTJHRkG8uEfTY5Hg==
BA_18-309_P_B_05_dakenplan BT.pdf	gNRisd9Uzgw9sgq9rR1HPQ==
BA_18-309_P_N_25_kelder en funderings- en rioleringsplan.pdf	i30K1Yc8Vk1cy9CMRP55+A==
BA_18-309_P_N_26_niveau 00 NT.pdf	afS4R8Ekmdv/xuWXRaP0Bg==
BA_18-309_P_N_27_niveau 01 NT.pdf	i5SnUzEaKeKdSjRiy1zz8Q==
BA_18-309_P_N_28_niveau 02 NT.pdf	n1ImOQzWu23rRpYmFq8gAA==
BA_18-309_P_N_29_dakenplan NT.pdf	LNexXZXwnyh0ruBSu8de7A==
BA_18-309_P_V_13_Fundering-en rioleringsplan VT.pdf	kXzPBHybPZnYkLaz0Kf6tA==
BA_18-309_P_V_14_niveau 00 VT.pdf	cYJhatctecuJ1tAER3R77g==
BA_18-309_P_V_15_niveau 01 VT.pdf	wAK7Vs2xM18Rp4rR8M5luw==
BA_18-309_P_V_16_niveau 02 VT.pdf	CMiWGOTaVtKvtkuNO3Rvag==
BA_18-309_P_V_17_dakenplan VT.pdf	YsnU4LEe9i5Owhxz6QKXJA==
BA_18-309_P_V_41_snedehemelwater.pdf	aimy3wG4WkLdmLJkGYIhxg==

BA_18-309_S_B_06_snode AA BT.pdf	rri+m/ShoAV6JY8XU3DqmQ==
BA_18-309_S_N_42_infiltratiekom.pdf	Kxcs3nrly7tGmW9yi8JO+g==
BA_18-309_S_V_18_snode AA VT.pdf	JkvTj8S1dHEL1gmZAPxXHg==
BA_18-309_S_V_30_snode AA NT.pdf	AZZrxdc5ZCl0YJbW87NLOA==
BA_18-309_S_V_31_snode BB NT.pdf	1TutJ+VluwaJX/RHMZ0mkQ==
BA_18-309_S_V_32_snode CC NT.pdf	LIO5P4LTRROT5bFN5OJ5Wg==
BA_18-309_S_V_33_snode DD NT.pdf	3ogf+xaQgXxbSoqBd7TsZA==
BA_18-309_T_B_07_terreinsnode AA BT.pdf	hjq3lGEeUjotlEDowu8eHQ==
BA_18-309_T_N_34_terreinsnode NT.pdf	/YMXm352TL2IsBvnSj6F/Q==
BA_18-309_T_V_19_terreinsnode VT.pdf	tMxo6hKJDHO/ah3JCR600w==