



2025_CBS_01819 OMV_2024117381 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een pand met 2 schakelwoningen - zonder openbaar onderzoek - Theresianenstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 februari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, 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?

Charlotte Vercaemst, Arne Aelterman - Emelie Tanghe met als contactadres Coupure Links 639, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024117381) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 november 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een pand met 2 schakelwoningen
- Adres: Theresianenstraat 14 en 14A, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nrs. 2401F4 en 2401S6

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 januari 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
20 februari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving en de plaats

Het pand is gelegen in de Theresianenstraat in de wijk Elisabethbegijnhof - Prinsenhof - Papegaai - Sint-Michiels. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing bestaande uit 2 tot 3 bouwlagen met een hellend dak.

Het pand in kwestie betreft een meergezinswoning bestaande uit 3 bouwlagen met een hellend dak.

Het betreft een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning met twee entiteiten. Het oorspronkelijke ontwerp van het pand (ca. 1908) voorzag reeds 2 voordeuren voor 2 afzonderlijke woonentiteiten. Het pand heeft 2 huisnummers, en er zijn geen gemeenschappelijke delen. Het pand kan worden beschouwd als schakelwoning.

De woning met nr. 14A bevindt zich op het gelijkvloers en heeft 1 slaapkamer. De woning met nr. 14 heeft een ingang op het gelijkvloers, bevindt zich op de 2^{de}, 3^{de} en zolderverdieping en heeft 3 slaapkamers. Beide woningen beschikken over een private kelder, toegankelijk via 2 aparte trappen.

Erfgoed

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

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 89939) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

“Breedhuis van twee traveeën, drie bouwlagen onder zadeldak (pannen), neotraditionele lijstgevel, gebouwd in opdracht van kunstschilder P. Boss volgens gevelsteen naar ontwerp van architect A.R. Janssens in 1909. Baksteen verwerkt met hardsteen voor vensterstijlen en -dorpels. Drielichtkozijnen met doorlopende dorpels en overspannen met ontlastingsbogen van bak- en hardsteen. Twee getrapte dakvensters. Rondboogdeur met bolkozijn als bovenlicht.”

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

In het BPA Binnenstad- deel Sint-Michiels wordt de gevel op het bestemmingsplan aangeduid als waardevolle straatwand. Deze aanduiding beschermt zowel de individuele waardevolle panden alsook kwaliteitsvolle en samenhangende straat- en pleinwanden. In deze zone zijn slechts werken en handelingen toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebied en de aanwezige waardevolle gebouwen. Deze beschermende bepalingen behelzen onder meer de geloopbouw, architectuur, bouwstijl en bouwperiode alsook op het

kleurengebruik, aard, kwaliteit en materiaalgebruik van kroonlijst en schrijnwerk. Alle wijzigingen aan gevels of gevelelementen worden beoordeeld volgens de voorschriften van dit plan. Aanvragen tot het wijzigen van gevels die deel zijn van waardevolle panden en straat- en pleinwanden worden onder meer beoordeeld op basis de verenigbaarheid met de cultuurhistorische identiteit van het gebied, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het omgaan met de ruimtelijke draagkracht.

Het project ligt binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht '*Dominicanenklooster met omgeving*'.

Het gebouw op het bouwperceel is opgenomen als '*Stadswoningen*' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictid: 137045).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een pand met 2 woningen. Hierbij worden de woningen ook aangepast aan de huidige thermische en akoestische normen. De footprint en het bouwvolume van het pand ondergaan geen veranderingen.

Verbouwing woning 14A (gelijkvloerse woning)

- Enkele muren worden (al dan niet gedeeltelijk) afgebroken voor het vergroten van de volgende ruimtes: keuken, leefruimte en slaapkamer.
- Isolatie van de gevels aan de binnenzijde. Enkel bij de aanbouw die dateert uit een latere periode wordt de gevelisolatie aan de buitenzijde voorzien.
- Vernieuwen buitenschrijnwerk naar origineel model.

Verbouwing woning 14 (2^{de}, 3^{de} en 4^{de} verdieping)

- Vernieuwen buitenschrijnwerk naar origineel model.
- Herstellen woning naar oorspronkelijke toestand: herstellen raamopeningen, voorzien van een beglaasd dak aan de leefruimte op de 1^{ste} verdieping en verwijderen van het toilet op de tussenverdieping.
- Aanpassen trap naar de zolderverdieping, herindeling van de zolder en voorzien van dakvlakvensters aan de achterzijde van het pand. Aan de voorzijde worden zonnepanelen voorzien.
- Aanpassing aanbouw 1^{ste} verdieping: de buitenmuren blijven behouden, maar het plat dak wordt gedeeltelijk gesloopt voor het creëren van een inpandig dakterras.

Verharding

De tuin horende bij nr. 14A (gelijkvloerse woning) is in bestaande toestand bijna volledig verhard.

De bestaande betonnen tuintegels worden uitgebroken (oppervlakte 49,30 m²) en vervangen door een bakstenen terrasvloer (oppervlakte 23,8 m²) en 25,5 m² extra ruimte voor beplanting. De tuin horende bij nr. 14 ondergaat geen wijzigingen en maakt geen deel uit van deze aanvraag.

Afvoerstelsel

De riolering wordt vernieuwd, en er wordt een gescheiden afvoerstelsel voorzien.

Het project voorziet in een gedeelde septische put (inhoud 3.000 liter) en hemelwaterput (inhoud 13.500 liter); waarbij er hergebruik van het hemelwater wordt voorzien.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 30/05/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning (1985/302).
- Op 28/11/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning (1985/797).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven en integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket:

3.1. ONROEREND ERFGOED

Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 9 januari 2025. Op 19 februari 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

3.2. BRANDWEER

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 27 januari 2025 onder ref. 068313-002/PJ/2025:

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

Bijzonder aandachtspunt:

Branddetectie-installatie of draadloos gekoppelde rookmelders van het type 'totale bewaking' te voorzien in de woning (nr. 14) op de verdiepingen (zie deel B in het verslag).

3.3. FLUVIUS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 24 januari 2025 onder ref. 5000089397:

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

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 aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend.

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

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

3.4. PROXIMUS

Gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 17 januari 2025:

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800.

In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Bij eventuele afbraak of verplaatsing van onze infra, gelieve dit aan te leveren via volgende link: https://www.proximus.be/nl/id_f_cr_afbraak/particulieren/r-orphans/forms/afbraak.html

3.5. WYRE

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 10 januari 2025:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

Wyre

Coax Build Support

Liersesteenweg 4

2800 Mechelen

015 89 81 10

cbs@wyre.be

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

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

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

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad - deel Sint-Michiels', goedgekeurd op 5 juni 2003, in de zone A voor woningen en tuinen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Hemelwaterput

De voorliggende aanvraag wijzigt de bebouwde oppervlakte niet. Er gebeuren echter werken aan de afwatering waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is.

De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 116 m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 11.600 liter. Het project voorziet een hemelwaterput van 13.500 liter.

Beide woongelegenheden worden aangesloten op de hemelwaterput. De hemelwaterput moet uitgerust worden 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.

De dakoppervlakte die meegeteld moet worden in de berekening van de infiltratievoorziening is de horizontale dakoppervlakte van de te verbouwen constructie, waarbij er 2 keer 30 m² in mindering mag worden gebracht (116 m² - 60 m² = 56 m²).

Ook al is het perceel voldoende groot, toch wordt een afwijking voor de plaatsing van een infiltratievoorziening aangevraagd.

Motivatie afwijking: In het kader van het hergebruik van het regenwater wordt er voor gekozen om een grote regenwaterput (totale inhoud: 13.500 liter) te plaatsen. Door een hemelwaterput

te voorzien met een inhoud van 45.000 liter, wordt er voor gekozen om voldoende buffer op te bouwen voor drogere periodes.

De gevraagde afwijking wordt toegestaan, er moet geen infiltratievoorziening worden voorzien.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Natuur

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

Stikstof

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.

Lozing

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Conclusie

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.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Volume

Het bouwvolume ondergaat geen veranderingen.

Op de 1^{ste} verdieping wordt in de aanbouw een deel van het plat dak gesloopt, en in dit deel wordt ook het buitenschrijnwerk verwijderd voor het creëren van een inpendig dakterras.

Dit dakterras blijft binnen het bestaande bouwvolume, en genereert geen inkijk op de aanpalende percelen. De ruimtelijke impact van deze ingreep op de aanpalende is klein en bijgevolg aanvaardbaar.

Programma - Woonkwaliteit

Het pand betreft in de huidige toestand een vergund geachte meergezinswoning met 2 entiteiten. Het programma blijft onveranderd. Beide woonentiteiten hebben een eigen voordeur, eigen kelder en eigen buitenruimte, zonder gemeenschappelijke delen. De woonentiteiten functioneren volledig onafhankelijk, en kunnen worden beschouwd als een schakelwoning.

De inwendige aanpassingen en het thermisch en akoestisch isoleren van de woningen, verhogen de woonkwaliteit aanzienlijk. De verbouwingswerken betekenen een meerwaarde voor beide woningen.

Erfgoed

Erfgoedwaardering

De opname in het CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en de aanduiding als waardevolle straatwand bevestigen de cultuurhistorische waarde van het pand.

Plaatsbezoek wees uit dat het pand zijn oorspronkelijke structuur grotendeels behield. Het pand werd verbouwd maar de indeling van de verschillende verdiepingen bleef hierbij afleesbaar behouden. Waardevolle architecturale elementen in het interieur zijn de inkom- en traphal met de oorspronkelijke trap en de balk met korbelen en consoles op de eerste verdieping. Deze waardevolle en behouden structurele onderdelen en architecturale elementen van het pand bepalen eveneens de erfgoedwaarde.

De omvangrijke schouw in de kamer eerste verdieping aan de tuinzijde is een latere aanpassing. Op basis van een archiefphoto kan worden aangetoond dat de oorspronkelijke schouw en schouwmantel een andere vorm en bouwstijl hadden.

Het pand heeft een historische, architecturale en esthetische waarde. Deze erfgoedwaarden komen tot uiting in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de voor- en achtergevel met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk,
- Het uitzicht van het dak van de hoofdbouw met het dakvolume, de dakkapellen en het dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen zoals de trappen en deuren.

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

Beoordeling van het ontwerp

Omwille van de steile helling is de verwijdering van de zoldertrap aanvaardbaar. Het plaatsen van een nieuwe zoldertrap in het verlengde van de bestaande traphal is hierbij een logische keuze die kan gecombineerd worden met het behoud van de waardevolle oorspronkelijke hoofdtrap. Dit leidt bovendien tot de verwijdering van de storende toegevoegde wand op de tweede verdieping wat reeds een herwaardering van de traphal betekent. De voorgestelde overige ingrepen zijn aanvaardbaar mits aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden boegen een behoud en waar mogelijk herstel van de erfgoedwaarden.

Voorwaarden

Het integrale behoud van de hoofdtrap is noodzakelijk. Dit leidt tot volgende voorwaarden:

- De beperkte ingrepen in de kelder en op de gelijkvloerse verdieping zijn aanvaardbaar mits deze kunnen gecombineerd worden met het behoud van de hoofdtrap
- De voorzetwand in de traphal tegen de voorgevel en tegen de scheidsmuur is enkel aanvaardbaar wanneer deze ingrepen geen wijzigingen aan de trap teweegbrengen. Het inkorten van de treden en/of het aanpassen van de trapboom om een volledige doorbreking in functie van akoestiek of thermische isolatie te bekomen, is niet aanvaardbaar.

Het voorzien van een verlaagd plafond in de leefruimte moet tot een minimale hoogte beperkt worden om de zichtbaarheid van de met hout uitbekleedde stalen liggers tussen beide delen van de ruimte zoveel mogelijk te behouden. Deze balk vormt een beeldbepalend element in het voormalige schildersatelier.

Vervanging van het buitenschrijnwerk van de straatgevel is enkel aanvaardbaar wanneer dit gebeurt door geschilderd houten schrijnwerk naar oorspronkelijk model (indeling, profilering en afwerking). Het buitenschrijnwerk vormt een beeldbepalend onderdeel van de architectuur van het pand.

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_2024117381_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een pand met 2 schakelwoningen aan Charlotte Vercaemst, Arne Aelterman - Emelie Tanghe gelegen te Theresianenstraat 14 en 14A, 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:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 27 januari 2025 met kenmerk 068313-002/PJ/2025).

Bijzondere aandachtspunt: Branddetectie-installatie of draadloos gekoppelde rookmelders van het type 'totale bewaking' te voorzien in de woning (nr. 14) op de verdiepingen.

Fluvius

De voorwaarden van Fluvius, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 24 januari 2025 met kenmerk 5000089397).

Wyre

De voorwaarden van Proximus, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 10 januari 2025).

Proximus

De voorwaarden van Proximus, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 17 januari 2025).

Erfgoed

Het integrale behoud van de hoofdtrap is noodzakelijk. Dit leidt tot volgende voorwaarden:

- De beperkte ingrepen in de kelder en op de gelijkvloerse verdieping zijn aanvaardbaar mits deze kunnen gecombineerd worden met het behoud van de hoofdtrap
- De voorzetwand in de traphal tegen de voorgevel en tegen de scheidsmuur is enkel aanvaardbaar wanneer deze ingrepen geen wijzigingen aan de trap teweegbrengen. Het inkorten van de treden en/of het aanpassen van de trapboom om een volledige doorbreking in functie van akoestiek of thermische isolatie te bekomen, is niet aanvaardbaar.

Het voorzien van een verlaagd plafond in de leefruimte moet tot een minimale hoogte beperkt worden om de zichtbaarheid van de met hout uitbekleedde stalen liggers tussen beide delen

van de ruimte zoveel mogelijk te behouden. Deze balk vormt een beeldbepalend element in het voormalige schildersatelier.

Vervanging van het buitenschrijnwerk van de straatgevel is enkel aanvaardbaar wanneer dit gebeurt door geschilderd houten schrijnwerk naar oorspronkelijk model (indeling, profilering en afwerking). Het buitenschrijnwerk vormt een beeldbepalend onderdeel van de architectuur van het pand.

Openbaar domein

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

Het plaatsen van keldergaten in het trottoir wordt ongunstig geadviseerd. Dit betekent immers een definitieve inname van het openbaar domein.

Enkel bestaande innemingen mogen behouden blijven, nieuwe innemingen of uitbreidingen van bestaande zijn niet toegelaten.

Riolering

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

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

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting;
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Opzoeken riolering bij sloop

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de riolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

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

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- +300 l/ IE tem 10 IE
- +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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 is 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.

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Tuin horende bij woning nr. 14

Deze vergunning betreft enkel de aangevraagde werken voor de verbouwing van de woningen en de heraanleg van de tuin horende bij woning nr. 14A.

De aangelegde tuin en dakterras horende bij woning nr. 14 maken geen deel uit van deze aanvraag; de aanleg en bestaande constructies worden hierbij niet beoordeeld; deze vergunning houdt geenszins een vergunning van tuinaanleg en verhoogd terras horende bij woning nr. 14 in.

Openbaar domein

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

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

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

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

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar

verlengd worden als hij 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 beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_01819 - OMV_2024117381 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een pand met 2 schakelwoningen - zonder openbaar onderzoek - Theresianenstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024117381

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.

Opgeliet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_Verbouwen Herenhuis-24.208_T_B_p 02.pdf	j8csaCvOY1vboeX0Azw7Cw==
BA_Verbouwen Herenhuis-24.208_T_N_p 18 terreinsnede.pdf	xml31LdUs5PckyFzoFnbOg==
BA_Verbouwen Herenhuis-24.208_S_N_p 26 snede B.pdf	/PBPU0nXoiQ7jcp/DST3eQ==
BA_Verbouwen Herenhuis-24.208_S_B_p 09.pdf	kCDGGk0sEx80x0LhACmDmA==
BA_Verbouwen Herenhuis-24.208_S_B_p 10.pdf	pS2QqkN2YsmHoEzXLIgv+Q==
BA_Verbouwen Herenhuis-24.208_S_N_p 27 snede C.pdf	1gffyhWVawyG+GAauRUmFg==
BA_Verbouwen Herenhuis-24.208_S_B_p 11.pdf	7cU8P16w90jzr/St3rXaGQ==
BA_Verbouwen Herenhuis-24.208_S_N_p 25 snede A.pdf	JtXR/HLIgEFJFczlQdzudA==
BA_Verbouwen Herenhuis-24.208_P_N_p 22.pdf	fQSU6bMJmgNpitR+TgmvcQ==
BA_Verbouwen Herenhuis-24.208_P_N_p 19 plan -1.pdf	NHplntPdW+ZT1bRXkR6uPQ==
BA_Verbouwen Herenhuis-24.208_P_B_p 03 plan kelder.pdf	+DqVv+QxBloN85KlgYzOFQ==
BA_Verbouwen Herenhuis-24.208_P_N_p 23.pdf	Qz6sFxBR7bLgaTI58o1fnA==
BA_Verbouwen Herenhuis-24.208_P_N_p 20 plan gv.pdf	FtN25Xkv0fU67Qg1ySV42w==
BA_Verbouwen Herenhuis-24.208_P_B_p 07.pdf	xD8enF3U3fr6zAu/OetnGw==

BA_Verbouwen Herenhuis- 24.208_P_B_p 04 plan gv.pdf	dG4BpKZmF2SMC3BJquWOgw==
BA_Verbouwen Herenhuis- 24.208_P_N_p 24 dakenplan.pdf	WBzJ1tnxt4B7Zf8l//eijg==
BA_Verbouwen Herenhuis- 24.208_P_N_p 21.pdf	KLNjnyEt1TYhnhmH/NKgvQ==
BA_Verbouwen Herenhuis- 24.208_P_N_p 08_dakenplan.pdf	XXakaiYkQHcl4VpUWG2OOg==
BA_Verbouwen Herenhuis- 24.208_P_B_p 05.pdf	cUUm9XbRsnWm/aNJ0fFv0Q==
BA_Verbouwen Herenhuis- 24.208_P_B_p 06.pdf	V6UBnV3cNZdDqXH034DNKg==
BA_Verbouwen Herenhuis-24.208_L_B_p 16.pdf	Tno7Ax98gL3EWABlJtEpOw==
BA_Verbouwen Herenhuis- 24.208_L_N_p 32 legende.pdf	sJaj9xqoHcQ77lxBtp1Sww==
BA_Verbouwen Herenhuis- 24.208_L_N_p 45.pdf	hG8qtgQXvo97weXqtxLVUQ==
BA_Verbouwen Herenhuis-24.208_I_B_p 01.pdf	537QxNUCD6ZgBusfMpJljw==
BA_Verbouwen Herenhuis-24.208_I_N_p 17.pdf	Z+beT4BNQThfF8h7MCljWw==
BA_Verbouwen Herenhuis- 24.208_G_N_p 28.pdf	hSAOis1NXgrTAsHMMm//KA==
BA_Verbouwen Herenhuis- 24.208_G_B_p 12.pdf	J1QeHGfd2c8Hgn/Ky2qKHQ==
BA_Verbouwen Herenhuis- 24.208_G_N_p 31 gevel links.pdf	Ffprh5gkvwCNLpJjvyb5LA==
BA_Verbouwen Herenhuis- 24.208_G_B_p 13 gevel rechts.pdf	CG0xaq+QZ9RLxkigrhYnjg==
BA_Verbouwen Herenhuis- 24.208_G_N_p 29 rechter gevel.pdf	gP0Wx4Kau/2kYWGj4x5lLg==
BA_Verbouwen Herenhuis- 24.208_G_B_p 14 gevel achter.pdf	chnKrbJ9y2m9OJEAt2uOBA==
BA_Verbouwen Herenhuis- 24.208_G_N_p 30 achtergevel.pdf	IYfYMTpv0cCgXiAkAT/vQQ==

BA_Verbouwen Herenhuis- 24.208_G_B_p 15.pdf	HmB7vxSNKm2f/5jtSOv8w==
--	-------------------------