



2025_CBS_02304 OMV_2024164411 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning met handelspand - zonder openbaar onderzoek - Palinghuizen, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 maart 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, 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?

De heer Chris De Clerck met als contactadres Magnolialaan 5 bus 3, 1601 Sint-Pieters-Leeuw heeft een aanvraag (OMV_2024164411) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 21 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een meergezinswoning met handelspand
- Adres: Palinghuizen 84-87, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 10 sectie K nr. 295C3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 januari 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 6 maart 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de bestaande toestand van het project

OMGEVING

De aanvraag is gelegen op een perceel langs de Palinghuizen in de Bloemekenswijk. De aanvraag bevindt zich tegenover de Guislain-brug die een verbinding vormt tussen de Rooigemlaan en Palinghuizen. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing. De panden betreffen een afwisseling van eengezinswoningen en meergezinswoningen, waarvan de meeste panden beschikken over een economische plint. De panden bestaan overwegend uit drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een hellend dak.

PLAATS

Het perceel van aanvraag heeft een rechthoekige vorm en beschikt aan de straatzijde over een breedte van 13,50m. De perceelsdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) langsheen de linker- en rechterperceelsgrens bedraagt respectievelijk 27,52m en 27,58m. Het perceel beschikt over een oppervlakte van 372,91m².

MORFOLOGIE

Het perceel beschikt aan de straatzijde over een perceelsbreed hoofdvolume bestaande uit drie volwaardige bouwlagen aan de voorzijde en vier volwaardige bouwlagen aan de achterzijde afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijsthoogte van de voorgevel (gemeten t.o.v. het gemiddelde trottoirpeil) bedraagt respectievelijk 10,27m en 11,68m. De nokhoogte van het hellende dak bedraagt 15,53m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 9,88m.

Verder beschikt het pand over verschillende aanbouvvolumes:

- Een eerste aanbouvvolume bevindt zich langsheen de linkerperceelsgrens (palend aan het pand Palinghuizen 88) en bestaat uit één bouwlaag afgewerkt met een plat dak. Het aanbouvvolume beschikt over een breedte (gemeten t.o.v. de linkerperceelsgrens) van 4,93m en reikt tot een diepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) van 5,93m. Het dak van het aanbouvvolume beschikt over een oppervlakte van 44,42m². Het platte dak beschikt over een hoogte (gemeten t.o.v. het gemiddelde trottoirpeil) van 3,37m.
- Een tweede aanbouvvolume bevindt zich langsheen de rechterperceelsgrens (palend aan het pand Palinghuizen 83) en bestaat uit één bouwlaag afgewerkt met een plat dak. Het aanbouvvolume beschikt over een breedte (gemeten t.o.v. de rechterperceelsgrens) van 7,53m en reikt tot een diepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) van 16,10m. Het dak van het aanbouvvolume beschikt over een oppervlakte van 40,40m². Het platte dak beschikt over een hoogte (gemeten t.o.v. het gemiddelde trottoirplein) van 3,17m.
- Een derde aanbouvvolume bevindt zich langsheen de rechterperceelsgrens en bestaat uit één bouwlaag afgewerkt met een lessenaarsdak met nok evenwijdig aan de rechterperceelsgrens. De nok beschikt daarbij over een hoogte (gemeten t.o.v. het gemiddelde trottoirpeil) van 3,96m. Het aanbouvvolume sluit aan op het tweede aanbouvvolume en reikt van een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) van 13,99m tot 19,99m. Het aanbouvvolume beschikt over een breedte (gemeten t.o.v. de

rechterperceelsgrens) van 3,30m. Het dak van het aanbouwvolume beschikt over een oppervlakte van 19,79m².

- Tot slot beschikt het pand palend langsheen de achterperceelsgrens over een perceelsbreed gelijkvloers aanbouwvolume. Het aanbouwvolume reikt tot tegen de achterperceelsgrens. Het gelijkvloerse aanbouwvolume is deels afgewerkt met een plat dak (24,33m²) en deels afgewerkt met twee lessenaarsdaken. Het platte dak beschikt daarbij over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het gemiddelde trottoirpeil) van 2,70m. Langsheen de linkerperceelsgrens bevindt zich een lessenaarsdak van (34,61m²) met nok evenwijdig aan de linkerperceelsgrens. De nok beschikt daarbij over een hoogte (gemeten t.o.v. het gemiddelde trottoirpeil) van 4,85m. Langsheen de rechterperceelsgrens bevindt zich een lessenaarsdak van (56,09m²) met nok evenwijdig aan de rechterperceelsgrens. De nok beschikt daarbij over een hoogte (gemeten t.o.v. het gemiddelde trottoirpeil) van 5,46m.

De aanbouwvolumes zijn allen op elkaar aangesloten. Het perceel is nagenoeg volledig volgebouwd met als uitzondering een kleine centrale buitenruimte met een oppervlakte van 20,14m². De buitenruimte is volledig verhard aangelegd.

PROGRAMMA

Het pand betreft een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning bestaand uit vijf woonentiteiten, een handelszaak en drie ateliers. In totaal beschikt het pand over:

- Een gelijkvloerse handelszaak aan de straatzijde met een netto vloeroppervlakte van 77,09m²
- Een 2-slaapkamerduplex op het gelijkvloers en het eerste verdiep met een netto vloeroppervlakte van 172,22m². De duplex beschikt aan de achterzijde van het gelijkvloers over drie ateliers met een totale netto vloeroppervlakte van 108,97m².
- Een 1-slaapkamerappartement op het eerste verdiep met een netto vloeroppervlakte van 60,75m².
- Een 3-slaapkamerduplex op het tweede en derde verdiep met een netto vloeroppervlakte van 107,27m².
- Een 1-slaapkamerappartement op het tweede verdiep met een netto vloeroppervlakte van 60,75m².
- Een 1-slaapkamerappartement op het derde verdiep met een netto vloeroppervlakte van 63,60m².

De gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woonentiteiten (exclusief de ateliers) bedraagt 92,92m².

INDELING

Op het gelijkvloers bevindt een gemeenschappelijke inkomhal en traphal aan de rechterszijde. De traphal geeft toegang tot de woonentiteiten op de verdiepingen. Aan de linkervoorzijde bevindt zich de handelszaak met een eigen toegangsdeur. Vanuit de gemeenschappelijke inkomhal heeft men toegang tot de duplexentiteit op het gelijkvloers. De duplexentiteit beschikt over een verschillende leefruimtes en keukens in de aanbouwvolumes met centraal een onbebouwde koer. Vanuit de entiteit heeft men toegang tot drie atelierruimtes aan de achterzijde van het perceel. Het volledige hoofdvolume is onderkelderd (met toegang vanuit de handelszaak en toegang vanuit de gelijkvloerse duplexentiteit).

Op het eerste verdiep bevinden zich aan linkerszijde de twee slaapkamers en badkamer van de duplexentiteit. Aan de rechterszijde bevindt zich een 1-slaapkamerappartement met badkamer

en slaapkamer aan de achterzijde en keuken en leefruimte aan de straatzijde. Op het tweede verdiep bevindt zich aan rechterzijde een qua indeling identiek 1-slaapkamerappartement. Aan de linkerzijde bevinden zich twee slaapkamers van de duplexentiteit op het tweede en derde verdiep. Op het derde verdiep beschikt deze entiteit over een bijkomende slaapkamer, badkamer en keuken aan de achterzijde en een leefruimte aan de straatzijde. Op het derde verdiep bevindt zich tevens een bijkomend 1-slaapkamerappartement met leefruimte en slaapkamer aan de straatzijde en een keuken aan de achterzijde.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Sloop van de bestaande aanbouwwolumes en oprichten van twee nieuwe aanbouwwolumes:

De bestaande aanbouwwolumes en bijgebouwen worden gesloopt. In de plaats wordt een nieuw gelijkvloers aanbouwwolume opgericht. Het nieuwe aanbouwwolume reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 18,00m. Het nieuwe aanbouwwolume bestaat uit twee delen waarbij het gedeelte langsheen de rechterperceelsgrens wordt afgewerkt als een groendak (70,60m²) met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het gemiddelde trottoirpeil) van 3,24m. Langsheen de linkerperceelsgrens wordt het aanbouwwolume afgewerkt met een groendak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het gemiddelde trottoirpeil) van 4,22m. Het dak wordt evenwel tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 13,64m aangelegd als dakterras (17,72m²) waarbij de balustrade reikt tot een hoogte (gemeten t.o.v. het gemiddelde trottoirpeil) van 4,85m.

Ten gevolge van de sloop van de bestaande aanbouwwolumes en bijgebouwen en de oprichting van het nieuwe aanbouwwolume worden de scheidingsmuren met aanpalenden gewijzigd:

- De scheidingsmuur met linkeraanpalende (Palinghuizen 88) wordt ter hoogte van het de kroonlijst van het nieuwe aanbouwwolume beperkt opgehoogd met maximaal 0,32m over een diepte van 0,52m. Langsheen de achterzijde wordt ten gevolg van de sloop van het lessenaarsdak langsheen de perceelsgrens de scheidingsmuur verlaagd met 2,14m tot een hoogte (gemeten t.o.v. het gemiddelde trottoirpeil) van 2,70m.
- De scheidingsmuur met rechteraanpalende (Palinghuizen 83) wordt verlaagd met minimaal 0,59m en maximaal 2,09m tot een doorlopende hoogte (gemeten t.o.v. het gemiddelde trottoirpeil) van 3,37m.
- De scheidingsmuur met achteraanpalende wordt perceelsbreed verlaagd tot een hoogte (gemeten t.o.v. het gemiddelde trottoirpeil) van 2,70m.

2/ Vervanging van het dakvolume:

Het bestaande dakvolume wordt verwijderd en vervangen door een vierde volwaardige bouwlaag (derde verdiep) afgewerkt met een plat dak. Na aanpassingswerken beschikt het pand zowel aan de voor-als de achtergevel over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het gemiddelde trottoirpeil) van 13,02m.

Ten gevolge van het nieuwe dakvolume worden de scheidingsmuren met aanpalenden gewijzigd:

- De scheidingsmuur met linkeraanpalende (Palinghuizen 88) wordt ter hoogte van het voor-en achtergevelvlak opgehoogd met respectievelijk 2,61m en 1,33m. Centraal van het hoofdvolume wordt de scheidingsmuur ten gevolge van het verdwijnen van het hellend dak met nok verlaagd met 2,60m.
- De scheidingsmuur met rechteraanpalende (Palinghuizen 83) wordt ter hoogte van het voor-en achtergevelvlak opgehoogd met respectievelijk 2,61m en 1,33m. Centraal van

het hoofdvolume wordt de scheidingsmuur ten gevolge van het verdwijnen van het hellend dak met nok verlaagd met 2,51m.

3/ Wijzigingen aan de gevelvlakken:

Het voorgevelvlak van de handelszaak (inclusief het buitenschrijnwerk) blijft behouden. Van het overig aandeel van het voorgevelvlak (op de verdiepingen en rechts op het gelijkvloers) wordt de bestaande gevelsteen verwijderd en wordt nieuwe isolatie aangebracht (dikte 20cm) afgewerkt met steenstrips in terracotta. De totale uitsprong voorbij de rooilijn (inclusief) afwerking bedraagt daarbij 0,14m. De dubbele toegangspoort tot de gemeenschappelijke inkomhal wordt vervangen door een inpandig inkomsas met nieuwe toegangsdeur. In het inpandige inkomsas bevinden zich tevens de nieuwe deurbellen en een kast tot de tellers. De nieuwe bouwlaag wordt afgewerkt in houten gevelbekleding. Over de volledige voorgevelbreedte wordt een inpandig terras voorzien afgewerkt met een stalen balustrade (met verticale spijlen) en een mobiele stalen zonnewering. Het voorgevelvlak van deze bouwlaag is 0,94m teruggetrokken van de rooilijn en wordt voorzien van twee schuiframen en enkele vaste ramen in nieuw buitenschrijnwerk in een lichte kleur.

Het achtergevelvlak van het hoofdvolume wordt aan de buitenzijde geïsoleerd en aan de linkerzijde afgewerkt met een crepi in een lichte kleur. Het rechterdeel van het achtergevelvlak van het hoofdvolume wordt afgewerkt in latwerk en plaatmateriaal in een blauwe kleur. De raamopeningen in het linkerdeel worden beperkt gewijzigd en voorzien van nieuw aluminium buitenschrijnwerk in een lichte kleur. In het rechterdeel worden volledig nieuwe gevelopeningen voorzien. Op het eerste verdiep wordt daarbij een groot vast raam en een groot schuifraam voorzien die toegang verleend tot het dakterras op het nieuwe aanbouwvolume. Op het tweede verdiep wordt een inpandig terras voorzien afgeschermd met een stalen balustrade (met verticale spijlen). Op het derde verdiep worden er twee nieuwe raamvlakken voorzien. Het buitenschrijnwerk in deze delen wordt voorzien in blauw of bruin gekleurd aluminium.

Het achtergevelvlak van het nieuwe aanbouwvolume wordt voorzien in dezelfde blauwe plaatafwerking en voorzien van aluminium buitenschrijnwerk in een bruine kleur. Het verhoogde deel van het aanbouwvolume langsheen de linkerperceelsgrens wordt afgewerkt in een houten bekleding. De zichtbare zijgevelvlakken van het hoofdvolume worden afgewerkt met isolatie en leien.

4/ Herindeling van de appartementen:

Er worden vijf nieuwe appartementen heringedeeld in het pand. Na verbouwingswerken beschikt het pand over:

- Een gelijkvloers 1-slaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van 74,16m².
- Een 3-slaapkamerappartement op het eerste verdiep met een netto vloeroppervlakte van 112,75m².
- Een 2-slaapkamerappartement op het tweede verdiep met een netto vloeroppervlakte van 97,47m².
- Een 1-slaapkamerappartement op het derde verdiep met een netto vloeroppervlakte van 53,00m².
- Een 1-slaapkamerappartement op het derde verdiep met een netto vloeroppervlakte van 47,93m².

De gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woontiteiten bedraagt 77,06m².

5/ Overige interne aanpassingswerken:

Op het gelijkvloers wordt de handelszaak aan de linkervoorzijde behouden. Deze wordt beperkt uitgebreid met een gelijkvloerse bergruimte en toilet. De handelszaak behoudt tevens zijn toegang tot de kelderruimte. Aan de rechterzijde wordt in aansluiting op het inpandig inkomshuis een gemeenschappelijke inkom- en traphal ingericht. Vanuit deze inkomhal heeft men tevens toegang tot het gelijkvloerse 1-slaapkamerappartement en de gemeenschappelijke fietsenstalling. De gelijkvloerse woonentiteit beschikt over een toegang tot een private kelder. De entiteit beschikt over een private buitenruimte (tuin van 34,10m²). De gemeenschappelijke fietsenstalling beschikt over een oppervlakte van 25,65m² en is ingedeeld met twaalf fietsenstaanplaatsen (hoog-laagsysteem). In de inkomhal bevindt zich een bijkomende plaats voor de stalling van een buitenmaatse fiets. Vanuit de gemeenschappelijke fietsenstalling heeft men toegang tot de gemeenschappelijke tuin.

Op het eerste verdiep wordt een 3-slaapkamerappartement ingericht met twee slaapkamers aan de straatzijde, een derde slaapkamer en badkamer aan de achterzijde en een doorlopende leefruimte en keuken aan de linkerzijde. De entiteit beschikt over een privaat dakterras (17,72m²) op het nieuwe aanbouwvolume. Op het tweede verdiep wordt een 2-slaapkamerappartement ingericht met twee slaapkamers aan de straatzijde en een keuken en badkamer aan de achterzijde. Aan de linkerzijde bevindt zich een leefruimte en eetplaats. De entiteit beschikt over een inpandig terras (14,84m²) aan de achterzijde.

Op het derde verdiep (nieuwe bouwlaag) worden twee 1-slaapkamerappartementen ingericht. Beide entiteiten beschikken daarbij over een inpandig terras aan de straatzijde van respectievelijk 6,17m² en 7,94m².

6/ Heraanleg van de buitenruimte:

Na verbouwingswerken beschikt het pand over een onbebouwde buitenruimte van 125,97m². De buitenruimte is opgedeeld in een gemeenschappelijk deel aan de achterzijde en rechterzijde van het perceel en een privaat deel (voor het gelijkvloerse appartement) van 34,10m². Beide delen zijn van elkaar gescheiden door een levende haag met een hoogte van 1,80m. In het gemeenschappelijke deel wordt een nieuwe hoogstammige boom aangeplant. Het gemeenschappelijke deel is toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke fietsenstalling via een helling (6,00m²). Het private deel is voorzien van een terras in waterdoorlatende verharding (19,00m²). In totaal beschikt het perceel over een aandeel van 25,00m² aan verharding. De buitenruimte is bijgevolg voor 100,97m² onverhard en groen aangelegd.

7/ Wijzigingen aan het rioleringsstelsel:

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater aangelegd. Er wordt een nieuwe septische put voorzien met een inhoud van 1500 liter. De afwatering van het hemelwater wordt aangesloten op twee hemelwaterputten met een totale inhoud van 17500 liter en een infiltratievoorziening (wadi) met een oppervlakte van 1,55m² en een inhoud van 640,20 liter.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige attesten

- Op 13/07/2023 werd een negatief attest afgeleverd voor het verbouwen van een meergezinswoning. (2023/80001)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 21 januari 2025 onder ref. 070431-002/PV/2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

Samenvatting:

Onverminderd de bepalingen uit de hierboven vernoemde reglementeringen moeten de hierna vermelde maatregelen uitgevoerd zijn op het ogenblik dat het gebouw in gebruik wordt genomen:

- *De deur tussen inkomhal/traphal en fietsenberging dient EI130 en zelfsluitend (bij brand) te zijn.*
- *In de inkomhal mogen geen elektrische fietsen opgeladen worden.*
- *In de tuinafsluiting van het gelijkvloerse appartement dient een poortje (min breedte 80cm) voorzien te worden als 2de evacuatieweg.*
- *Er wordt benadrukt dat de nieuwe gevelbekleding een brandreactieklasse D-s3, d1 dient te hebben.*

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 3 februari 2025 onder ref. AV/411/2025/00091. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

Samenvatting:

- *Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten.*
- *Het advies van het Agentschap is GUNSTIG op voorwaarde dat de gevelisolatie beperkt wordt tot 14cm.*

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 7 februari 2025 onder ref. omv-2024164411 - Behandeling in eerste aanleg-001. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket en wordt deels verwerkt in de waterparagraaf (punt 5).

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied van de Brugse Vaart in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd. Regio West en in een afstroomgebied van de Oude Lieve in beheer van Stad Gent. Het project ligt in de nabijheid van waterloop De Brugse Vaart beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd. Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel grotendeels bebouwd.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

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 horizontale dakoppervlakte van de delen die worden aangesloten op de hemelwaterput (hoofdvolume en dakterras) bedraagt 169,40m². Hierdoor is er conform de verordening een hemelwaterput van 16940 liter noodzakelijk. Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een volgens hemelwaterformulier een hemelwaterput van in totaal 17500 liter aanwezig is en effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien.

Infiltratievoorziening/groendak:

De afwaterende oppervlakte die in rekening genomen moet worden voor de dimensionering van de infiltratievoorziening bedraagt eveneens 169,40m² en bijkomend het aandeel van de nieuwe platte daken aangelegd als groendak (80,80m²). De afwaterende oppervlakte bedraagt bijgevolg 250,20m². Deze afwaterende oppervlakte mag evenwel verminderd worden met 30m² per aangesloten woonentiteit waardoor de uiteindelijke afwaterende oppervlakte 100,20m² bedraagt. Conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater moet er bijgevolg een wadi voorzien worden met een minimale oppervlakte van 7,98m² en een minimaal volume van 3306 liter.

In het groendakformulier wordt evenwel aangegeven dat deze groendaken worden aangelegd met een bufferend vermogen van slechts 35 liter per vierkante meter. Indien deze groendaken worden aangelegd met een opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter mag deze oppervlakte gedeeld worden door twee. In dat geval bedraagt de afwaterende oppervlakte voor de berekening van de infiltratievoorziening 209,80m² waarvan 150m² mag worden afgetrokken. In dat geval bedraagt de afwaterende oppervlakte 59,80m² waardoor er conform de gewestelijke verordening hemelwater een wadi voorzien moet worden met een minimale oppervlakte van 4,78m² en een minimaal volume van 1973 liter.

Er wordt een infiltratievoorziening (wadi) voorzien met een oppervlakte van slechts 1,55m² en een inhoud van slechts 640,20 liter. De aanvraag bevat geen motivatie tot het plaatsen van een kleinere voorziening. Er is voldoende plaats waardoor dit ook niet kan worden aanvaard.

Indien de aangelegde groendaken worden aangelegd met een opslagcapaciteit van slechts 35 liter per vierkante meter moet de bovengrondse infiltratievoorziening worden aangelegd met een minimale oppervlakte van 7,98m² en een minimaal volume van 3306 liter. Indien de aangelegde groendaken worden aangelegd met een opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter moet de bovengrondse infiltratievoorziening worden aangelegd met een minimale oppervlakte van 4,78m² en een minimaal volume van 1973 liter. De wadi beschikt over een maximale diepte van 0,50m en veroorzaakt geen wateroverlast bij derden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Gewijzigd overstromingsregime

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

Gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht.

Gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet voor de rest geen nieuwe ondergrondse constructies waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon verwacht wordt.

watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Brugse Vaart niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

5.3 Conclusie

Aangevuld met bovenvermelde bijzondere voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg N.V. van haar patrimonium. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecoördineerde decreet integraal waterbeleid.

6. NATUURTOETS

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart:

De aanvraag is niet gelegen in een Habitat-gebied noch VEN-gebied. De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een erkend park. De aanvraag is niet opgenomen op de Gentse of Vlaamse biologische waarderingskaart.

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

Groen

Er worden geen wijzigingen uitgevoerd aan waardevol groen en/of hoogstammige bomen.

Beschermde diersoorten

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart-1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als **opmerking opgenomen**.

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. Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.

6.3. 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.

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Sloop van de bestaande aanbouvvolumes en oprichten van twee nieuwe aanbouvvolumes:

Ten gevolge van de sloop van de bestaande aanbouvvolumes en bijgebouwen kunnen de scheidingsmuren met aanpalenden betrekkelijk worden verlaagd. Dit leidt tot een betere lichtinval op de aanpalende buitenruimtes en wordt gunstig beoordeeld.

Het nieuwe aanbouvvolume beperkt zich in bouwdiepte binnen de gangbare norm zodat na verbouwwerken een voldoende grote kwalitatieve buitenruimte overblijft. Het nieuwe aanbouvvolume reikt vooral langs de linkerperceelsgrens betrekkelijk hoger dan wat als gangbaar beschouwd wordt (3,50m). Aangezien hierlangs evenwel een bestaande hogere scheidingsmuur gelegen is kan de meerhoogte aanvaard worden. Dezelfde redenering kan genomen worden voor het dakterras. De hoge scheidingsmuur zorgt ervoor dat de impact hiervan op aanpalenden beperkt is. Het dakterras behoudt bovendien voldoende afstand van de achter-en rechterperceelsgrens.

2/ Vervanging van het dakvolume:

In voorliggende aanvraag wordt het dakvolume vervangen door een vierde volwaardige bouwlaag. Dit leidt tot het verhogen van de functionele woonoppervlakte. Het optoppen van het hoofdvolume in combinatie met het ontpitten van de buitenruimte aan de achterzijde van het perceel wordt beschouwd als het nastreven van een hoger ruimtelijk rendement. Aan de straatzijde willen we hoger bouwen stimuleren terwijl we aan de achterzijde zoveel mogelijk willen verluchten en ontpitten.

Conform de Structuurvisie Ruimte Voor Gent wordt in het stadsweefsel een stedelijke basisschaal van drie volwaardige bouwlagen vooropgesteld al dan niet afgewerkt met een dakvolume. Gezien voorliggende aanvraag gelegen is aan een zeer brede straatzijde en een open waterzijde is de oprichting van een bouwvolume met vier volwaardige bouwlagen hier gerechtvaardigd. Dit leidt tot een beperkte ophoging van de scheidingsmuren met aanpalenden. Deze ophoging wordt evenwel aanvaardbaar beoordeeld gezien de geringe negatieve impact op aanpalenden en de mogelijkheid die het aanpalenden biedt om op termijn op gelijkaardige wijze uit te breiden.

3/ Wijzigingen aan de gevelvlakken:

Het bijkomend isoleren van de gevelvlakken heeft een positief effect op de energie-efficiëntie van de woning en bijgevolg het wooncomfort. De nieuwe raamvlakken vergroten de natuurlijke lichtinval en het contact met de buitenruimte. Bovendien worden de gevelvlakken voldoende kwalitatief afgewerkt zodat deze ook leiden tot een opwaardering in de straat.

4/ Herindeling van de appartementen:

Ondanks dat de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woonentiteiten ten opzichte van de bestaande toestand wordt verlaagd betekenen de verbouwingswerken alsnog een meerwaarde voor de woonkwaliteit. Na verbouwingswerken beschikt elke entiteit immers over een private buitenruimte. Bijkomend beschikt elke entiteit over het gebruik van een bijkomende gemeenschappelijke tuin en een fietsenstalling. Het aantal woonentiteiten blijft bovendien ongewijzigd en ook de mix qua aantal slaapkamers blijft gelijk. Er wordt geoordeeld dat de herindeling van de appartementen gunstig is voor de woonkwaliteit.

5/ Overige interne aanpassingswerken:

De interne aanpassingswerken vergroten het woon- en gebruikscomfort van het pand. De aanpassingswerken worden gunstig beoordeeld.

6/ Heraanleg van de buitenruimte:

Ten gevolge van de verbouwingswerken neemt het aandeel aan onbebouwde buitenruimte betrekkelijk toe. Een groot deel van de buitenruimte wordt daarbij onverhard en groen aangelegd. Zo wordt er zelfs een hoogstammige boom voorzien. Het voorzien van een voldoende groot aandeel aan onverharde en groene buitenruimte draagt niet alleen bij tot een groter wooncomfort voor de bewoners maar draagt tevens bij tot een betere waterhuishouding op het perceel, een grotere biodiversiteit in de stad en het tegengaan van het stedelijk hitte-eilandeffect. Dit wordt gunstig beoordeeld.

Er wordt vanuit de brandweervoorschriften evenwel gevraagd dat er in de tuinafsluiting (levende haag) van de private buitenruimte van het gelijkvloerse appartement een poortje (min breedte 80cm) voorzien wordt als tweede evacuatieweg. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

7/ Wijzigingen aan het rioleringsstelsel:

Indien de aangelegde groendaken worden aangelegd met een opslagcapaciteit van slechts 35 liter per vierkante meter moet de bovengrondse infiltratievoorziening worden aangelegd met een minimale oppervlakte van 7,98m² en een minimaal volume van 3306 liter. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Indien de aangelegde groendaken worden aangelegd met een opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter moet de bovengrondse infiltratievoorziening worden aangelegd met een minimale oppervlakte van 4,78m² en een minimaal volume van 1973 liter. De wadi beschikt over een maximale diepte van 0,50m en veroorzaakt geen wateroverlast bij derden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning.

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_2024164411_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 meergezinswoning met handelspannend aan de heer Chris De Clerck gelegen te Palinghuizen 84-87, 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 bijzondere voorwaarden** uit het advies van **Brandweerzone Centrum**, afgeleverd op 21 januari 2025 onder ref. 070431-002/PV/2025, moeten integraal worden nageleefd.
- **De bijzondere voorwaarden** uit het advies van **AWV - District Gent Gewestwegen**, afgeleverd op 3 februari 2025 onder ref. AV/411/2025/00091, moeten integraal worden nageleefd.
- **De bijzondere voorwaarden** uit het advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West**, afgeleverd op 7 februari 2025 onder ref. omv-2024164411, moeten integraal worden nageleefd.

Infiltratievoorziening/groendak:

Indien de aangelegde groendaken worden aangelegd met een opslagcapaciteit van slechts 35 liter per vierkante meter moet de bovengrondse infiltratievoorziening worden aangelegd met een minimale oppervlakte van 7,98m² en een minimaal volume van 3306 liter.

Indien de aangelegde groendaken worden aangelegd met een opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter moet de bovengrondse infiltratievoorziening worden aangelegd met een minimale oppervlakte van 4,78m² en een minimaal volume van 1973 liter. De wadi beschikt over een maximale diepte van 0,50m en veroorzaakt geen wateroverlast bij derden.

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 50cm (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.

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-privewaterafvoer.

- 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 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.

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 60cm. 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. 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

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

Openbaar domein:

Bij het **vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen** van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken. Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Openbare verlichting:

Voor het tijdelijk **wegnemen en terugplaatsen van de kabel, het voedingskastje en de gevelarmatuur** van de openbare verlichting die zich op de gevel bevinden, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. De kabel mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Gevelisolatie:

Volgens het huidige toetsingskader kan er gunstig geadviseerd worden voor het plaatsen van uitspringende gevelisolatie ten opzichte van de rooilijn met een dikte van 14cm (isolatie inclusief

afwerking). Het voetpad moet na het aanbrengen van de gevelisolatie ten minste 1,2 meter breed blijven.

Constructieve elementen (ramen en deuren) mogen niet voorbij de huidige rooilijn geplaatst worden, dit geldt enkel voor de isolatie met afwerking. Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bijvoorbeeld bij werken aan het voetpad, moet de gevelisolatie voorzien worden van een slagvast materiaal dat minstens 10 centimeter doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 centimeter boven het maaiveld. Hiervoor moet het trottoir plaatselijk aangepast worden. Het is niet toegestaan om de afwerking te laten steunen op het trottoir, zwevende of overhangende isolatie is pas toegestaan vanop een hoogte van 25 centimeter boven het trottoirpeil. De plaatselijke aanpassing van het voetpad mag gebeuren door de bouwheer zelf maar dient – voor uitbraak en na herstel - gemeld te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Daarbij dient de timing van de aanpassingswerken duidelijk vermeld te worden

Ter info: het plaatsen van gevelisolatie buiten de perceelsgrens wordt als een tijdelijke gedoogzaamheid aanzien. Gevelisolatie mag niet steunen op het trottoir, gebeurt dit toch zal de aanvrager de gevolgen moeten dragen bij later herstel of vernieuwing van het trottoir.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken **een tegensprekelijke plaatsbeschrijving** opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken. Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden. U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

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

Voor het eventueel **wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel** die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve i.f.v het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

Beschermde diersoorten:

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart-1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_02304 - OMV_2024164411 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning met handelspand - zonder openbaar onderzoek - Palinghuizen, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024164411

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_palinghuizen_G_B_AG.pdf	5QeppSx24SsBboNusgbrJw==
BA_palinghuizen_G_B_VG.pdf	xi37m/piJAnZPaoYTWIAIw==
BA_palinghuizen_G_N_AG.pdf	EU0Pjq5dyGwkYj/u5H2inA==
BA_palinghuizen_G_N_VG.pdf	IQ7fg8BLwwGXzcc2M+ZDsA==
BA_palinghuizen_I_B_01.pdf	Z/MTMFeK+TTEpOI+iaaFsA==
BA_palinghuizen_I_N_01.pdf	VhHwxIQ3Jbwir+mLFjVhOQ==
BA_palinghuizen_L_B_01.pdf	7lwJMikXuelTTU7bVrTwMA==
BA_palinghuizen_L_N_01.pdf	WuUub1/xvdMMtm13R9QSRg==
BA_palinghuizen_P_B_-01.pdf	1q3icqkRmLdZ3boIOf7JuA==
BA_palinghuizen_P_B_00.pdf	ardHUHljB5rRmmTOI0WCjw==
BA_palinghuizen_P_B_01.pdf	QZj05NRxgLz8ndnVIR0TZA==
BA_palinghuizen_P_B_02.pdf	MGz/4DAOkzzRfMGpveEiow==
BA_palinghuizen_P_B_03.pdf	eVxdGyTZYnJy7JULnP0Nhw==
BA_palinghuizen_P_N_-01.pdf	CpzcxF6gbFFZxIKQ7XXsOw==

BA_palinghuizen_P_N_00.pdf	MdtrTWjzkgjlvz+vz289fg==
BA_palinghuizen_P_N_01.pdf	2rYEQ3e3KkixqBryY6VDtg==
BA_palinghuizen_P_N_02.pdf	zVYugTv3OwrDN0YEwujVNQ==
BA_palinghuizen_P_N_03.pdf	KE0ScJUEd6i2vtWvlhopmA==
BA_palinghuizen_S_B_AA.pdf	MlaKMqUPENEQ1ziZmmXECg==
BA_palinghuizen_S_B_BB.pdf	qeQUApZlXn6qmL1LEiXrAA==
BA_palinghuizen_S_N_AA.pdf	yUsNSvSijOUuAvlgzllcNg==
BA_palinghuizen_S_N_BB.pdf	7s9ECmV2hEF6iCZYXlk/2A==
BA_palinghuizen_S_N_CC.pdf	p+tcElq7mlakc3kr7sSkAg==
BA_palinghuizen_T_B_01.pdf	nox8VVsbQ13caijLTdUALg==
BA_palinghuizen_T_B_2.pdf	7CcM2nuWxsDIJTJ0vu41Cg==
BA_palinghuizen_T_N_01.pdf	KMrYUHisydAF70mjN3oi4Q==
BA_palinghuizen_T_N_02.pdf	KwleO+r8qJ/WbuepePxD/w==