



2025_CBS_02849 OMV_2024142176 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande meergezinswoning met 3 appartementen en een handelszaak tot een meergezinswoning met 4 appartementen en een handelszaak - met openbaar onderzoek - Sint-Lievenspoortstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 maart 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepen
Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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?

DASMUS P BV met als contactadres Uitbreidingstraat 66, 2600 Antwerpen heeft een aanvraag (OMV_2024142176) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 13 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een bestaande meergezinswoning met 3 appartementen en een handelszaak tot een meergezinswoning met 4 appartementen en een handelszaak
- Adres: Sint-Lievenspoortstraat 16-20, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2629E

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 januari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 19 maart 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich op de hoek tussen de Sint-Lievenspoortstraat en Clarissenstraat in de Gentse Binnenstad. De bebouwing langsheen de Sint-Lievenspoortstraat is zeer divers en bestaat zowel uit economische functies, handelshuizen als meergezinswoningen met 3 of meer bouwlagen en langsheen de Clarissenstraat bestaat deze uit residentiële bebouwing bestaande uit 2 tot 3 bouwlagen met zowel een plat als hellend dak. Voor het pand uit de aanvraag is er een pleintje gelegen en langsheen de Clarissenstraat is er een tramspoor aanwezig.

Erfgoedwaarde

Het pand is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed als 'Burgerhuis' en wordt er als volgt beschreven: *"Diephuis van vijf traveeën en drie bouwlagen, met mansardedak (Vlaamse pannen), uit eerste kwart 18de eeuw. Volgens archiefstukken aanvankelijk een lijstgevel van twee bouwlagen met centraal dakvenster voorzien van op voluten eindigende vleugelstukken en driehoekige frontonbekroning, verhoogd met een derde bouwlaag in 1863. Bepleisterde lijstgevel met rechthoekige bovenvensters verbonden door een cordon. Brede winkelpui uit begin 20ste eeuw. Gevel enkel boven het middendeel afgelijnd met een kroonlijst. Achteraandak met muurvlechtingen."* Voor de volledige beschrijving, zie:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/19671>

Handhaving

Het pand wordt beschouwd als een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning met 3 entiteiten. De bevolkingsgegevens tonen duidelijk aan dat deze 3 entiteiten reeds aanwezig waren van voor 01/08/1996 (vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal entiteiten). De gelijkvloerse reca-zaak is ook rechtmatig tot stand gekomen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een bestaande meergezinswoning met 3 appartementen en een gelijkvloerse handelszaak tot een meergezinswoning met 4 appartementen en een gelijkvloerse handelszaak.

Morfologie

Het perceel in kwestie is ca. 180m², heeft een totale diepte van 17m16 bij een breedte van 10m17 (gemeten langsheen de Sint-Lievenspoortstraat). Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen met een schilddak. Deze staat ten opzichte van de rooilijn langs de Clarissenstraat teruggetrokken tussen 65cm en 2m15. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt ca. 14m85 (gemeten vanaf de rooilijn aan de Sint-Lievenspoortstraat). De kroonlijsthoogte van alle gevels bedraagt +9m52 met een nokhoogte van +11m74 (gemeten vanaf het trottoirpeil). In huidige aanvraag wordt het schilddak integraal verwijderd en wordt deze vervangen door een

dak in mansarde-typologie met een plat dak. Deze bijkomende bouwlaag heeft een totale breedte van 9m52 en een diepte van 12m (gemeten vanaf de Sint-Lievenspoortstraat). Deze zorgt voor een ophoging van de kroonlijsthoogte van alle gevels naar +9m96 en de totale hoogte van het platte dak is voorzien op +13m48 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van de rechter scheidingsmuur met ca. 76cm over een lengte van 12m. Het platte dak wordt voorzien van een groendak. Verder wordt het dak voorzien van 3 dakuitbouwen langs beide dakvlakken grenzend aan het openbaar domein. Deze zijn voorzien in het verlengde van de voorgevels. Langs de kant van de Sint-Lievenspoortstraat zijn deze ca. 1m40 breed en 2m75 hoog en langs de kant van Clarissenstraat zijn de 2 buitenste dakuitbouwen ca. 1m40 en 2m75 hoog en de centrale dakuitbouw ca. 2m30 breed en 2m75 hoog.

Aan de kant Clarissenstraat zijn er verschillende aanbouvvolumes aanwezig. Aan de kant Clarissenstraat is er ter hoogte van de rooilijn een aanbouw aanwezig. Deze is ca. 8m60 breed en tussen 1m27 en 2m15 diep met een totale hoogte van +3m00 met een hellend dak met een nokhoogte van +3m60 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Links hiervan is er een garagepoort aanwezig met een achterliggende autostaanplaats. Hierachter is er een aanbouw aanwezig ca. 3m45 breed en is voorzien tot op de perceelsgrenzen met een totale hoogte van ca. +3m22 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Deze wordt in de aanvraag gesloopt. Er wordt een nieuwe aanbouw voorzien in de achterste hoek van het perceel. Deze is 3m45 breed, 6m10 diep en heeft een totale hoogte van +3m40 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Hiervoor zijn er geen wijzigingen van de scheidingsmuren noodzakelijk. Het platte dak van deze aanbouw wordt voorzien als groendak.

Op de eerste verdieping wordt er aan de kant Clarissenstraat een uitpandig terras voorzien. Deze wordt voorzien boven de aanbouw die aanwezig is. Hiervoor wordt het hellende dak verwijderd. Het dakterras is 8m70 breed en tussen 1m30 en 2m10 diep en springt 14cm uit voorbij de rooilijn op een vrije hoogte van +3m40 (gemeten vanaf het trottoirpeil).

Op de tweede verdieping wordt er aan de kant Clarissenstraat een uitpandig terras voorzien. Deze is 8m70 breed en tussen 1m30 en 2m10 diep en springt 14cm uit voorbij de rooilijn op een vrije hoogte van +6m78 (gemeten vanaf het trottoirpeil).

Op de derde verdieping wordt er ter hoogte van de achtergevel en op het platte dak van de onderliggende bouwlaag een dakterras voorzien. Deze is ca. 2m35 diep en 4m40 breed.

Gevelwijzigingen

De gevelopening langsheen de Sint-Lievenspoortstraat wordt integraal opengewerkt tot één grote gevelopening die wordt voorzien van één grote raampartij. Langs de kant Clarissenstraat worden er nieuwe raamopeningen voorzien in functie van de daglichttoetreding in de leefruimtes en als toegang tot de uitpandige terrassen.

Zowel de voorgevels als de achtergevel worden bijkomend geïsoleerd en afgewerkt met crepi in een gebroken witte kleur. De totale uitsprong voorbij de rooilijn bedraagt 14cm (incl. afwerking). De plint is voorzien uit blauwe hardsteen.

Indeling

In bestaande toestand beschikt het pand over een gelijkvloerse handelszaak en 3 entiteiten. Deze bestaan uit een duplex 2-slaapkamerappartement van 67,3m² NVO, een 2-

slaapkamerappartement van 78,8m² NVO en een 3-slaapkamerappartement van 106,6m² NVO. De gemiddelde vloeroppervlakte bedraagt 84,23m² NVO.

In huidige aanvraag wordt er een grondige heropdeling voorzien. Hierbij wordt er op de hoek een handelszaak van 47,5m² NVO voorzien. De inkom tot de meergezinswoning wordt voorzien langsheen de Clarissenstraat en biedt toegang tot een gemeenschappelijke fietsenberging van 26,8m² NVO met plaats voor 13 fietsen in een hoog-laag opstelling. Verder wordt er op de gelijkvloerse verdieping een 1-slaapkamerappartement van 52,4m² NVO en een buitenruimte van 11,4m² voorzien. Op de eerste verdieping wordt er een 3-slaapkamerappartement van 107m² NVO en een buitenruimte van 15,6m² voorzien. Op de tweede verdieping wordt er een 3-slaapkamerappartement van 107m² NVO en een buitenruimte van 15,6m² voorzien. Onder het dak wordt er een 2-slaapkamerappartement van 77m² NVO en een buitenruimte van 11m² voorzien.

De gemiddelde vloeroppervlakte bedraagt na verbouwing 98,95m² NVO.

Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 4.000 l en een hemelwaterput van 10.000 l.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 16/01/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de benedenverdieping van een woonhuis tot danszaal. (Litt. S-54-66)
- Op 22/12/2005 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning. (2005/590)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 10 januari 2025 onder ref. 011976-003/PV/2025:

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

Bijzondere aandachtspunten

- *Er wordt benadrukt dat van de tegenoverstaande zijgevels thv het aanpalende pand langs de Clarissenstraat, één ervan minstens EI60 dient te hebben. Eventuele brandwerend gevelschrijnwerk (ramen) die daarvoor vereist zijn, dienen van het vaste type te zijn.*
- *Er wordt benadrukt dat de nieuwe houten daken een brandweerstand R30 dienen te hebben.*
- *Er wordt benadrukt dat de aantrede bij verdreven treden minstens 24cm dient te zijn op de looplijn en dat de helling van een trap de 37° niet mag overschrijden.*

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 10 januari 2025 onder ref. 5000089100:

Als bijlage ter kennisgeving Gent en ons advies.

Geen tijdig advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn**. De adviesvraag is verstuurd op 7 januari 2025. Op 24 februari 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, 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 bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad - Deel Muinkpark', goedgekeurd op 9 juni 1995, en is bestemd als Multifunctionele zone.

1/ 3.3.1. Hoogte van de gevels palend aan de openbare weg; de hoogte van de gevels wordt gemeten in het midden van de gebouwen, van het trottoir tot en met de muurkap of kroonlijst. De referentiehoogte geeft het gewenste gabariet, uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen, waar maximaal één bouwlaag (in min of in meer) van afgeweken mag (moet) worden voor zover de harmonieregel dit toelaat (vereist). Als hoogte van een nieuwbouwlaag wordt 3m aangenomen. De gebouwen die de overgang vormen tussen twee verschillende referentiehoogtes (hoekgebouwen) moeten deze overgang op een architecturaal verantwoorde wijze verwezenlijken.

Toetsing: De referentiehoogte langsheen de Sint-Lievenspoortstraat bedraagt 4 bouwlagen (12m) en langs de Clarissenstraat 3 bouwlagen (9m). De kroonlijst langs beide voorgevels bedraagt in bestaande toestand +9m52 en wordt opgetrokken tot +9m96 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Plaatselijk is er een ophoging naar +11m06 in functie van een balustrade voor een dakterras.

2/ 3.7. Dakvorm, dakbedekking; De vorm van de daken, de dakbedekking, de dakkapellen en de dakvensters moeten in harmonie zijn met de bedaking in de omgeving. Bij zadel- en schilddaken van hoofdgebouwen zal de dakhelling recht zijn, en een hoek vormen van minstens 40 tot maximum 60 graden ten opzichte van de horizontale. Mansardedaken zijn toegelaten indien

boven het steil gedeelte het bijhorende zadeldak wordt verwezenlijkt met een helling van minstens 30 graden met de horizontale.

Toetsing: In huidige aanvraag wordt het schilddak verwijderd en wordt er een mansardedak-typologie voorzien. Echter wordt het mansardedak afgewerkt met een plat dak en niet met een zadeldak.

3/ 3.8 Parkeerruimte; *De laatst geldende gemeentelijke bouwverordening houdende de verplichting de nodige parkeerplaatsen aan te leggen is van toepassing.*

Toetsing: Het project valt boven de geldende drempelwaarde voor het autoparkeren. Er worden geen autostaanplaatsen voorzien.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met bovenstaande voorschriften van het BPA.

*Overeenkomstig **artikel 4.4.9/1** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een Omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag.*

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkingmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van [Ruimte voor Gent](#) (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota [Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent](#) opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.

Volgende afwijkingen op de voorschriften van het BPA zijn **aanvaardbaar** om volgende redenen:

1/ De kroonlijst van de gevels wordt integraal opgetrokken van +9m52 naar +9m96, wat een ophoging is van 44cm. De referentiehoogte langsheen de Sint-Lievenspoortstraat blijft onder de maximaal aanvaardbare bouwhoogte. Langsheen de Clarissenstraat is de kroonlijsthoogte reeds hoger voorzien dan de referentiehoogte. Het bijkomend ophogen van de kroonlijst met 44cm is hier ruimtelijk aanvaardbaar gezien het gaat om een hoekgebouw, waarbij het hoofdvolume dieper gelegen is dan de gevelrij langsheen de Clarissenstraat. Deze beperkte meerhoogte zal ook geen negatieve impact hebben op de bebouwing in de omgeving. Verder kan er akkoord worden gegaan met de plaatselijke meerhoogte in functie van een balustrade voor het dakterras. Deze is teruggetrokken t.o.v. de voorgevel, waardoor de impact op de omgeving hiervan beperkt blijft.

2/ Er wordt een nieuwe dakverdieping voorzien met een mansardedak-typologie. Ruimtelijk kan er akkoord worden gegaan met deze te voorzien van een plat dak in plaats van het verplichte hellende dak. De impact van het voorzien van een plat dak en niet van een hellend dak is veel kleiner en draagt in dit geval niet bij voor het verhogen van de bewoonbare oppervlakte van de bovenste entiteit.

3/ Het pand valt volgens de parkeerrichtlijnen boven de drempelwaarde voor het autoparkeren. Echter is het fietsparkeren voor dit project grondig uitgewerkt waardoor er akkoord kan worden

gegaan met het niet voorzien van autoparkeren. Dit wordt verder bijgetreden onder hoofdstuk '9. OMGEVINGSTOETS'.

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.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afd. Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- 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

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een nieuw dakvolume alsook wordt er een nieuwe gelijkvloerse aanbouw voorzien. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 164m². De daken die voorzien zijn van een groendak met een bufferend vermogen van 50l/m², dienen slechts voor de helft in rekening gebracht te worden. Het bufferend vermogen wordt niet vermeld op de plannen en er wordt hieraan een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld. Het aandeel groendak bedraagt voor de aanvraag 82m², waarvan slechts 41m² in rekening gebracht dient te worden indien er wordt voldaan aan de **bijzondere voorwaarde**. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 123m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 12.300l. De aanvraag voldoet hier niet aan en voorziet slechts een hemelwaterput van 10.000 l. Hieraan wordt een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld. De hemelwaterput dient te worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De totale dakoppervlakte bedraagt 164m². De horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter door twee gedeeld.

Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwaterende oppervlakte met 30 m² verminderd worden. Per aangesloten entiteit mag er bijkomend 30m² in rekening gebracht worden. (hier 4 woonentiteiten volgens motivatie). Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt minder dan 0m², waardoor er geen infiltratievoorziening noodzakelijk is. Hierbij wordt wel als **bijzondere voorwaarde** opgenomen dat alle woonentiteiten aangesloten moeten worden op de hemelwaterput en voorzien moeten worden van hergebruik.

Groendak

Aangezien het nieuw plat dak wordt aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht. Echter is het van belang voor de berekening van de capaciteit van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dat het groendak een voldoende grote buffercapaciteit heeft. De aanvraag voorziet 82m² van de platte daken met een groendak. Het bufferend vermogen hiervan wordt niet vermeld op de plannen. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat de groendaken een bufferend vermogen van 50l/m² moeten bevatten.

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 **mits toepassing van bovenstaande maatregelen** de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. Er wordt een gebouw gesloopt. 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 april-30 juni 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.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

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

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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 15 januari 2025 tot en met 13 februari 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Morfologie & indeling

Huidige aanvraag gaat uit van een grondige verbouwing van een bestaande meergezinswoning. Hierbij wordt het bestaande dak vervangen door een nieuw mansardedak-typologie met plat dak, waardoor er een bijkomende bouwlaag wordt bekomen. Hierbij wordt de interne heropdeling van het pand grondig aangepakt. De aangevraagde werken zorgen hierbij voor een

drastische verhoging van de woonkwaliteit. Zo wordt er voor elke entiteit een kwalitatieve private buitenruimte voorzien alsook een gemeenschappelijke fietsenberging. De volume-uitbreiding en nieuwe indeling zorgen voor een verhoging van de gemiddelde netto vloeroppervlakte en streven een goede mix in verschillend entiteiten na.

Er wordt opgemerkt dat de zeer doorgedreven gewenste verbouwing beperkt de draagkracht van het perceel overschrijdt. De verbouwingen zijn een optimalisatie en maximalisatie van het volume wat voor deze omgeving kritisch bekeken moet worden.

Zo wordt de nieuwe daktypologie nog eens bijkomend voorzien van zeer ruime dakuitbouwen die in het verlengde van de voorgevels gelegen zijn alsook worden er uitpandige terrassen voorzien die atypisch zijn voor hier in de omgeving en ook een grote impact hebben op het straatbeeld. Dergelijk volume zou in het geval van nieuwbouw ruimtelijk niet aanvaardbaar zijn. Gezien huidig voorstel uitgaat van een verbouwing van het bestaande pand, is de bijkomende impact op de omgeving beperkter en de afwijkingen op het bijzonder plan van aanleg minder drastisch dan tegenover het voorzien van een nieuwbouw. Daardoor kan er ruimtelijk wel akkoord worden gegaan met de vooropgestelde werken.

Verder worden er gevelwijzigingen voorzien. Deze zijn aanvaardbaar. Het isoleren van de voorgevel zal een positief effect hebben op zowel het wooncomfort als de energie-efficiëntie van de woning. De gevel wordt op een kwalitatieve manier afgewerkt en zal daardoor ook een opwaardering van het straatbeeld betekenen. Volgens het huidige toetsingskader kan er gunstig geadviseerd worden voor het plaatsen van uitspringende gevelisolatie ten opzichte van de rooilijn met een dikte van 14 cm (isolatie inclusief afwerking). Het voetpad moet na het aanbrengen van de gevelisolatie ten minste 1,2 meter breed blijven. De voorgestelde ingrepen zijn vanuit een ruimtelijk standpunt aanvaardbaar en worden **positief** bevonden.

Erfgoedwaarde

De ligging binnen CHE-gebied en de opname op de vastgestelde inventaris zijn aanduidingen van de erfgoedwaarde van het pand.

Het pand betreft een samenvoeging van twee 18^{de}-eeuwse kernen. In de 19^{de} eeuw werd het gebouw met een verdieping verhoogd en werd de voorgevel gewijzigd. Op de foto's van de inventaris van het onroerend erfgoed uit 1977 is de originele dakstructuur in mansarde achter de lijstgevel nog zichtbaar. In 1986 werd het pand verbouwd, samen met het naastliggende gebouw in de Clarissenstraat. Tijdens deze werken werd de originele dakopbouw verwijderd en werd het gebouw opgehoogd met een verdieping. De schouwen in het interieur werden verwijderd en de dakstructuur werd integraal vernieuwd. De gevels werden gewijzigd en de winkelpui op het gelijkvloers werd vergroot.

Het pand werd bezocht door de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg. Ter plaatse werd vastgesteld dat de oorspronkelijke kelder met gemetseld gewelf nog aanwezig is. De draagstructuur boven de gelijkvloerse verdieping werd aangepast tijdens voorgaande verbouwingen. In de winkelruimte werden draagmuren vervangen door een centrale kolom. De draagstructuur boven de eerste verdieping is nog grotendeels origineel en bestaat uit moer- en kinderbalken. De ruimtelijke indeling van deze verdiepingen werd aangepast tijdens voorgaande verbouwingen. De draagstructuur boven de tweede verdieping is niet langer origineel en dateert net als de dakstructuur van 1986. Intern zijn geen waardevolle interieurelementen aanwezig.

Ook de trappenpartijen zijn niet origineel. Recent heeft het gebrand in het pand. De brand heeft de zone waar nog moer- en kinderbalken aanwezig zijn het sterkst aangetast.

Door de verschillende verbouwingen en de recente brand heeft het gebouw veel erfgoedwaarde verloren. De erfgoedwaarde is nog aanwezig in het keldergewelf en delen van de draagstructuur boven de eerste verdieping. De resterende erfgoedwaarde is zeer beperkt, aangetast en fragmentair.

De aanvraag voorziet in het ingrijpend verbouwen van het pand door het – onder meer – wijzigen van de vloerstructuren en het voorzien van een nieuwe dakverdieping. Gezien de beperkte, aangetaste en fragmentaire erfgoedwaarde kan er vanuit erfgoed oogpunt akkoord gegaan worden met de aanvraag en wordt deze **positief** bevonden

Mobiliteit

1/ Programma

Het betreft het verbouwen van een bestaande meergezinswoning met 3 appartementen en een handelszaak tot een meergezinswoning met 4 appartementen en een handelszaak. Het pand bevindt zich op de hoek van de Sint-Lievenspoortstraat en de Clarissenstraat. Momenteel heeft het gebouw 3 bouwlagen. Er wordt een 4^e nieuwe bouwlaag voorzien en op het gelijkvloers is er een beperkte uitbreiding om een volwaardige 1-slaapkamerappartement te voorzien. Indeling van het gebouw:

- Gelijkvloerse verdieping: handel en wonen
 - o Handelsruimte van 47,5m² NVO
 - o 1x 1-slaapkamerappartement van 52.40m² NVO
- Eerste en tweede verdieping: wonen
 - o 2x 3-slaapkamerappartement van 107m² NVO
- Derde verdieping: wonen
 - o 1x 2-slaapkamerappartement van 77m² NVO

2/ Bereikbaarheid

Het project is binnen de R40 gelegen in centrum Gent, langs straten met een dubbelzijdig trottoir. Basisvoorzieningen zoals een supermarkt, apotheek, horeca ed.) zijn aanwezig op minder dan 1 km.

Conclusie: zeer goed bereikbaar te voet

Buiten het fietsnetwerk gelegen in een zone met 30 km/u met gemengd verkeer binnen centrum Gent. Via o.a. de Zuidparklaan en de Tweebruggenstraat kan men aansluiten op het fietsnetwerk.

Conclusie: goed bereikbaar met de fiets

Langs de Clarissenstraat loopt tramlijn T2, andere lijnen in de nabijheid. De haltes zijn gelegen op zo'n 200 meter ofwel halte Vijfwindgatenstraat ofwel halte Keizerpoort.

Op de Zuidparklaan – halte Vijfwindgatenstraat zijn er haltes voor stedelijke bushaltes (200m): 5a, 10, 11, 12a, 12b, 33, 40, 41, 42, 55, 70, 71, 76, 77, 78, 224, 401, 408, 561, 562, 737, 738, 741. Het station Gent Sint-Pieters ligt op een afstand van zo'n 2.5 km en het station Dampoort op zo'n 2 km.

Conclusie: zeer goed bereikbaar met OV

De Clarissenstraat en de Sint-Lievenspoortstraat kunnen vlot bereikt worden vanaf de R40.
Conclusie: goed bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer

3/ Parkeren

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, worden de voorgestelde parkeeroplossingen bekeken. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

1. Type functie: wonen en handel
2. Ligging: oranje zone
3. Grootte: 4 woonunits en 47,5m² NVO handel

Rekening houdend met bovenstaande, zijn er, gezien de ligging op een hoek, geen autoparkeerplaatsen vereist en 13 fietsparkeerplaatsen. De voorgestelde plannen voldoen hieraan.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

4/ Uitvoering fietsenstalling en autoparking

Ook de inrichting van een fietsenberging is belangrijk om het fietsgebruik aan te moedigen. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik.

Over het algemeen kan de kwaliteit van een fietsenberging worden afgemeten aan de hand van 4 criteria.

- 1) Locatie van de fietsenberging
- 2) Type fietsenstalling
- 3) Afmetingen van de fietsenberging
- 4) Bijkomende comforteisen

Het project werd voorafgaand het indienen grondig voorbesproken op vlak van mobiliteit. Hierbij werd er akkoord gegaan met het niet voorzien van autostaanplaatsen zolang het fietsparkeren kwalitatief werd uitgewerkt. In de aanvraag zijn er geen buitenmaatse fietsen voorzien, wel zijn er 13 'gewone' fietsparkeerplaatsen. Er zijn geen hangsystemen in de fietsenberging. Er zijn nog 2 deuren aanwezig in plaats van 3. De deuropeningen zijn beide minimaal 1.10m. Het gangpad en de diepte van de fietsen bedraagt 2.00m. Er is een hoog-laag-systeem voorzien met een as-op-as-afstand van 0.50m. Huidige aanvraag komt tegemoet aan alle aandachtspunten die voorafgaand het indienen zijn meegegeven. Vanuit een mobiliteitsstandpunt kan de aanvraag **positief** bevonden worden.

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_2024142176 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 bestaande meergezinswoning met 3 appartementen en een handelszaak tot een meergezinswoning met 4 appartementen en een handelszaak aan DASMUS P bv (O.N.:0797740074) gelegen te Sint-Lievenspoortstraat 16-20, 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

BRANDWEER

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 10 januari 2025 met kenmerk 011976-003/PV/2025).

Hemelwaterput

Er dient een hemelwaterput voorzien te worden met een minimale inhoud van 12.300?l. De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Groendak

Alle groendaken dienen te beschikken over een buffervolume van minstens 50l/m².

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 rioolaansluiting 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/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.

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.

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.

De regenwaterpijp is aan te sluiten op de bestaande aansluiting.

Indien de regenwaterpijp verder dan 3m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten.

De regenwaterpijpen dienen via het eigen perceel op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden. Er is geen rechtstreekse aansluiting van de regenwaterpijp toegelaten op de openbare riolering.

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

Openbaar domein

Opbouw

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.

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

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Gevelisolatie

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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Huisnummering

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

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

Gevelisolatie

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.

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).

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 ifv 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

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 **straatnaambord** dat op de gevel bevestigd is, moet voor de aanvang van de werken voorzichtig worden afgenomen en bezorgd aan Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Proeftuinstraat 45, 9000 Gent, tel.: 09/269 97 40. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Voor de spankabels van de bovenleiding van de tram moet contact worden opgenomen met de Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn via e-mail: traminfra.ovl@delijn.be.

Rookmelder

De woning moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de **norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type** is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Drinkwaterinstallatie

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftiendertig 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_02849 - OMV_2024142176 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande meergezinswoning met 3 appartementen en een handelszaak tot een meergezinswoning met 4 appartementen en een handelszaak - met openbaar onderzoek - Sint-Lievenspoortstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024142176

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_Sint-Lievenpoortstraat20_T_N_1_terreinprofiel1.pdf	jKS3a5680FJDb9d1ZDx2iQ==
BA_Sint-Lievenpoortstraat20_T_N_2_terreinprofiel2.pdf	vAcSuup8CM4yPF6eYvjcCA==
BA_Sint-Lievenpoortstraat20_T_B_2_terreinprofiel2.pdf	AMqVydWtJE9sRdmu8stwMg==
BA_Sint-Lievenpoortstraat20_T_B_1_terreinprofiel1.pdf	YuiKbSxwCAnzKoJewAKA1A==
BA_Sint-Lievenpoortstraat20_S_N_1_snedecc.pdf	cLCo2aXF62nofCsMjBpYA==
BA_Sint-Lievenpoortstraat20_S_N_1_snedebb.pdf	7Qdeaml3+J9pt1hHO1S4mw==
BA_Sint-Lievenpoortstraat20_S_N_1_snedea.pdf	wMLxulyQcFxHbArZsyfy8w==
BA_Sint-Lievenpoortstraat20_S_B_1_snedecc.pdf	RiMUUMFG/neFqMw9ieGheQ==
BA_Sint-Lievenpoortstraat20_S_B_1_snedebb.pdf	coZBESmTrBfuzikA04bWOg==
BA_Sint-Lievenpoortstraat20_S_B_1_snedea.pdf	sy3y53WChgPBFMFGg8YB2w==
BA_Sint-Lievenpoortstraat20_P_N_5_dakverdieping.pdf	UN+fSTIRvbGfv4jH5ugl/Q==
BA_Sint-Lievenpoortstraat20_P_N_4_2everdieping.pdf	G2EdlMzrK8hJ44uT/onu3g==
BA_Sint-Lievenpoortstraat20_P_N_3_1everdieping.pdf	s1bbzfIPdTkMZ3rS+a6AOQ==

BA_Sint-Lievenpoortstraat20_P_N_2_gelijkvloers.pdf	fsOB08P+03jIMIHRQC/Tjg==
BA_Sint-Lievenpoortstraat20_P_N_1_fundering.pdf	fdxcRAXde9VCiCcQ7xfb0g==
BA_Sint-Lievenpoortstraat20_P_B_4_2everdieping.pdf	xIRIfj6WNL8ok9tdeJ8Uow==
BA_Sint-Lievenpoortstraat20_P_B_3_1everdieping.pdf	pD4P9D/jFXhFZa/ZgZq/FA==
BA_Sint-Lievenpoortstraat20_P_B_2_gelijkvloers.pdf	3gTQug2zBP+fYBAOxc/+Yg==
BA_Sint-Lievenpoortstraat20_P_B_1_Fundering.pdf	MYYpCXOJY6krp74oRrWeAA==
BA_Sint-Lievenpoortstraat20_L_N_1_legende.pdf	cTGZlZef1nFmGmXI5AygIw==
BA_Sint-Lievenpoortstraat20_L_B_1_legende.pdf	6xCLK4zvpVJ8trfZl1NsWw==
BA_Sint-Lievenpoortstraat20_I_N_1_inplantingsplan.pdf	p9UxBKiZWTdzZfclp48tdQ==
BA_Sint-Lievenpoortstraat20_I_B_1_inplantingsplan.pdf	FEA0eIbDLL395/pnfmGxrw==
BA_Sint-Lievenpoortstraat20_G_N_2_voorgevel2.pdf	OElhwskzVZVwJKSCjxlSdQ==
BA_Sint-Lievenpoortstraat20_G_N_1_voorgevel1.pdf	ISkRUZ7ayne5IOXQ9QJuBQ==
BA_Sint-Lievenpoortstraat20_G_B_2_voorgevel2.pdf	811d24rATLIIFdUTy9N5TA==
BA_Sint-Lievenpoortstraat20_G_B_1_voorgevel1.pdf	emdwn5te+1cnccZOQRP3A==