



2025_CBS_04195 OMV_2025010813 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de sloop van de bestaande aanbouw en de nieuwbouw van een aanbouw met 1 bouwlaag met groendak en dakterras - met openbaar onderzoek - Twaalfkameren, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 mei 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;
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 Ian De Lombaert met als contactadres Twaalfkameren 53, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025010813) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 28 januari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de sloop van de bestaande aanbouw en de nieuwbouw van een aanbouw met 1 bouwlaag met groendak en dakterras
- Adres: Twaalfkameren 53, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 2084E

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 februari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 25 april 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Twaalfkameren in de wijk 'Elisabethbegijnhof – Prinsenhof – Papegaai- Sint-Michiels'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak. Aan de achterzijde van het perceel is er een beluik aanwezig.

Erfgoedwaarde

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

Het pand is samen met het links aanpalende pand opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 137115) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

"Twee enkelhuizen van samen zes traveeën met drie bouwlagen en zadeldak, opgetrokken naar ontwerp van Victor Horta in samenwerking met beeldhouwer Leroy en schilder De Witte, gedateerd en gesigeneerd op terracottareliëf 1885. Dit vroege werk van Horta is gemarkeerd door de nog sterk neoclassicistisch gebonden opvattingen inzake ordonnantie, symmetrie en plastische behandeling van de cordons, misschien in de hand gewerkt door de voormalige empirehuizen op deze plaats die naar ontwerp van hem werden vervangen door het huidige gebouw.

Bakstenen lijstgevel boven afgeschuinde plint met keldergaten. Getoogde benedenvensters en deur; rondboogvensters erboven. Geaccentueerde bel-etage door terracottabas-reliëfs op borstwering, boogomlijsting van vensters rustend op imposten en sierankers in de zwikken. Vensters van de bovenste verdieping eveneens met booglijst en met lekdrempel op consooltjes. Ver uitstekende kroonlijst op modillons."

Het pand is gelegen binnen het beschermde stadsgezicht "Coupure en omgeving" (beschermingsbesluit van 30/07/1981) omwille van het algemeen belang gevormd door de

- historische waarde, in casu de architectuurhistorische waarde en de historisch-stedenbouwkundige waarde
- artistieke waarde, in casu de stadsbeeldbepalende waarde en de beeldbepalende waarde

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van de eengezinswoning.

Morfologie

Het perceel in kwestie is ca. 126m², heeft een totale diepte van 20,85m bij een breedte van 6,10m. Het gebouw bestaat uit 3,5 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 9m23 (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +14,05m en +13,42m aan de achtergevel met een nokhoogte van +17,72m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume van het hoofdgebouw blijft behouden en er worden hieraan geen wijzigingen voorzien. Intern wordt er wel een nieuwe indeling voorzien.

De bestaande gelijkvloerse aanbouw is perceelsbreed voorzien tot op een bouwdiepte van 14,85m (gemeten vanaf de rooilijn) en heeft een totale hoogte van +3,91m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Ter hoogte van de linker perceelsgrens is er op de eerste verdieping een aanbouw aanwezig tot op een diepte van 12,92m (gemeten vanaf de rooilijn) en met een breedte van 2,64m. De aanbouw is voorzien van een hellend dak met een kroonlijsthoogte van +6,18m en totale hoogte van +7,71m (gemeten vanaf het trottoirpeil). De bestaande aanbouvvolumes worden integraal gesloopt.

Er wordt op de gelijkvloerse verdieping een nieuwe perceelsbrede aanbouw voorzien. Deze is voorzien tot op een diepte van 13,45m (gemeten vanaf de rooilijn) en heeft een totale hoogte van +5,05m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met 1,18m over een lengte van 60cm en de rechter scheidingsmuur met 1,18m over een lengte van 4,68m.

Achter de aanbouw wordt er perceelsbreed een luifel van 1m diep voorzien en een totale hoogte van +3,64m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Hiervoor zijn geen ophogingen van de scheidingsmuren noodzakelijk.

Op het platte dak van de nieuwe aanbouw wordt er ter hoogte van de linker perceelsgrens een dakterras voorzien. Deze is voorzien tot op een diepte van 10,78m en een breedte van 2,7m en behoudt een afstand van ca. 3m van de rechter perceelsgrens. Het overige deel van het platte dak wordt voorzien van een groendak.

Riolering

Er worden geen wijzigingen voorzien aan het afvoerstelsel.

Indeling

Onder het hoofdgebouw is er een kelder aanwezig. De gelijkvloerse verdieping is een halve verdieping hoger gelegen dan het trottoirpeil en bestaat uit een inkom en zitruimte aan de voorzijde, centraal een zitruimte en de traphal en aan de achterzijde, in de nieuwe aanbouw, een keuken/eetruimte en toilet. Achterliggend is er een terras en tuinzone aanwezig. De eerste verdieping is voorzien van een badkamer en slaapkamer aan de voorzijde en een kamer en de traphal aan de achterzijde. Vanuit de achterste ruimtes is er toegang tot het dakterras. De tweede verdieping is voorzien van een badkamer en slaapkamer aan de voorzijde, en de traphal en slaapkamer aan de achterzijde. Onder het hellende dak is er een zolder aan de voorzijde en een slaapkamer en de traphal aan de achterzijde.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 20/01/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning tot een eengezinswoning. (1999/867)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

Geen bezwaar advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 11 maart 2025:

Geen bezwaar, de archeologieregelgeving blijft van toepassing.

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 COUPURE, goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd als klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern en Zone A voor woningen.

3.3.3. Hoogte van de bijgebouwen;

De hoogte van de bijgebouwen (opgericht in de strook voor hoofd- en bijgebouwen) wordt bepaalt t.o.v. het straatpeil. Op de perceelsgrenzen mag de hoogte max. 3,5m bedragen.

Toetsing:

De nieuwe aanbouw heeft een totale hoogte van +5,05m gemeten t.o.v. het trottoirpeil.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met bovenstaand voorschrift 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.

De gevraagde afwijking op de voorschriften van het BPA is **aanvaardbaar** om volgende reden: De vloerplas van de huidige woning is op ca. 90cm hoger dan het trottoirpeil gelegen, waardoor een bouwhoogte conform het geldende BPA zou resulteren in een totale hoogte van 2m50, waardoor de vrije hoogte van de nieuwe aanbouw onvoldoende zou zijn om een voldoende kwalitatieve woonkwaliteit te bieden. Om te voldoen aan de energetische en isolatiewaarden is er een dikker dakpakket nodig, wat resulteert in een hogere totale bouwhoogte om de aanbouw te kunnen voorzien. Verder streeft de nieuwe aanbouw een vrije hoogte na die voldoende aansluit op de vrije hoogte van het bestaande hoofdgebouw. De aanvraag gaat uit van een beperking van de bouwdiepte in functie van deze benodigde meerhoogte om zo de impact op de omgeving tot het minimale te beperken. De afwijking op bouwhoogte is vanuit een ruimtelijk standpunt aanvaardbaar en de impact op de aanpalende percelen en bij gevolg op de omgeving blijft beperkt.

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 **mogelijks niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 3.4 Gescheiden afvoerstelsels voor afval- en hemelwater;

*Bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, is de bouwheer verplicht een **privaat gescheiden afvoerstelsel** voor afvalwater en hemelwater te voorzien.*

Toetsing: Vrijstelling:

Er wordt in huidige aanvraag een nieuwe aanbouw voorzien waarbij er aanpassingen aan het afvoerstelsel moeten gebeuren. Er wordt in huidige aanvraag geen gescheiden rioleringsstelsel voorzien. Het is vanuit de aanwezige erfgoedwaarde in het hoofdgebouw niet wenselijk en niet mogelijk om dergelijke werken te gaan voorzien. In huidige voorstel wordt ook de huidige indeling (mits het verwijderen van enkele delen van muren) grotendeels behouden en worden er geen ingrijpende werken voorzien, waardoor het voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel en de werken die hiervoor nodig zijn niet in verhouding zouden staan met de aangevraagde werken. Bijgevolg kan er een vrijstelling verleend worden voor het niet voorzien van een gescheiden

rioleringsstelsel.

Artikel 3.6 Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA);

De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.

Toetsing: Voorwaarde:

Er wordt in huidige aanvraag een nieuwe aanbouw voorzien waarbij er aanpassingen aan het afvoerstelsel moeten gebeuren. Er wordt geen septische put voorzien. Het is vanuit de aanwezige erfgoedwaarde in het hoofdgebouw niet wenselijk en niet mogelijk om dergelijke werken te gaan voorzien. In huidig voorstel wordt ook de huidige indeling (mits het verwijderen van enkele delen van muren) grotendeels behouden en worden er geen ingrijpende werken voorzien, waardoor het voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel en dus ook een septische put niet mogelijk zijn en de werken die hiervoor nodig zijn niet in verhouding zouden staan met de aangevraagde werken. Er wordt wel opgemerkt dat er een bestaande septische put aanwezig is en deze als 'te recupereren' op de plannen staat vermeld. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat deze bestaande septische put behouden en hergebruikt moet worden en dat het afvoerstelsel/interne riolering van de nieuwe aanbouw gescheiden voorzien moet worden zodat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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 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 gelijkvloers aanbouwwolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 80m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5.000?l. De aanvraag voldoet hier niet aan en vraagt een vrijstelling met volgende motivering:

'Het is vanuit de aanwezige erfgoedwaarde in het hoofdgebouw niet wenselijk en niet mogelijk om dergelijke werken te gaan voorzien. In huidig voorstel wordt ook de huidige indeling (mits het verwijderen van enkele delen van muren) grotendeels behouden en worden er geen ingrijpende werken voorzien, waardoor het voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel en de werken die hiervoor nodig zijn niet in verhouding zouden staan met de aangevraagde werken. Dit in combinatie met de ingesloten ligging en beperkte grootte van de stadstuin is onze motivatie om bijgevolg een afwijking te vragen. Ter compensatie voorzien we het platte dak van de aanbouw van een groendak met een minimaal bufferend vermogen van 50l/m².'

Gezien de werken beperkt blijven tot het bouwen van een nieuw aanbouwwolume en de werken die in het hoofdgebouw worden voorzien niet in verhouding staan met de werken die noodzakelijk zijn om een hemelwaterput te voorzien, kan er akkoord worden gegaan met een vrijstelling voor het niet voorzien van een hemelwaterput.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. Het totale dakoppervlakte bedraagt 80m². De horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter door twee gedeeld. Voor deze aanvraag bedraagt dit 18m², waarvan slechts 9m² in rekening gebracht moet worden. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 71m². De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **5,68m²**. Het buffervolume bedraagt 33 l per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval **2.343l**. De aanvraag voorziet geen infiltratievoorziening en hanteert dezelfde motivering als hierboven vermeld.

Gezien de werken beperkt blijven tot het bouwen van een nieuw aanbouwwolume en de werken die in het hoofdgebouw worden voorzien niet in verhouding staan met de werken die noodzakelijk zijn om een infiltratievoorziening te voorzien, gekoppeld aan een hemelwaterput en gescheiden rioleringsstelsel, kan er akkoord worden gegaan met een vrijstelling voor het niet voorzien van een infiltratievoorziening.

Groendak

Gezien er geen hemelwaterput wordt voorzien vervalt de vrijstelling van het groendak. Hierbij dient elk nieuw plat dak voorzien te worden van een groendak met een buffervolume van min. 35l/m².

Er wordt een nieuw plat dak aangelegd. Dit dak is volledig geschikt om als groendak aan te leggen. In de aanvraag wordt 18m² aangelegd als groendak met een bufferend vermogen van 50l/m². Hieraan wordt een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld.

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. 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 12 februari 2025 tot en met 13 maart 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De opname in het CHE-gebied, op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en in het beschermde stadsgezicht bevestigen de erfgoedwaarde van het pand. Plaatsbezoek wees uit dat het pand de oorspronkelijke structuur en interieurafwerking van de hoofdbouw grotendeels behield.

Het pand heeft een architecturale, en artistieke en historische waarde. Voor inventarispannen wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelven. Ook de trappartij behoort hier toe.

- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen zoals vloerafwerkingen, trap, deuren, schouwen met hun schouwmantel, stucwerkplafonds, lambrisering, e.d.m.

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

De behouden 19de-eeuwse architectuur van de straatgevel en het dak zorgen ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en samen met het aanpalende pand een beeldbepalend deel vormt van dit beschermd stadsgezicht.

De voorgestelde verbouwing is verenigbaar met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand. Het is niet duidelijk of de te slopen en vervangen achterbouw nog een oorspronkelijke kern heeft. Zowel op de gelijkvloerse als op de eerste verdieping werd dit bouwvolume intern en extern grondig gewijzigd. De achterbouw heeft geen erfgoedwaarde.

De nieuwe aanbouw heeft een eerder atypische bouwhoogte en wijkt af van de geldende regelgeving, maar is vanwege het ca. 90cm hoger liggen van het vloerpeil van de woning t.o.v. het trottoirpeil, ruimtelijk aanvaardbaar. De voorgestelde nieuwe bouwhoogte voor het bijgebouw vloeit verder voort uit de hoge plafonddoogte van de gelijkvloerse verdieping van de hoofdbouw. De bestaande achtergevel wordt enkel in de zone die reeds eerder werd gewijzigd, verbouwd in functie van de nieuwe bouwhoogte van de achterbouw. De sloop van de achterbouw, de vervanging door het voorgestelde nieuwe bouwvolume en de bouwhoogte van de achterbouw zijn zowel vanuit een ruimtelijk en erfgoedpunt aanvaardbaar.

Voor de nieuwe deuropening tussen de traphal en het dakterras in de achtergevel wordt gebruik gemaakt van een bouwspoor van een oude gevelopening. De ingreep is vanuit erfgoedpunt aanvaardbaar.

De voorgestelde vide tussen de gelijkvloerse en eerste verdieping wordt zodanig uitgevoerd dat de moulures van het plafond gelijkvloerse verdieping en de houten roostering van de vloer eerste verdieping behouden blijven. Met uitzondering van de plaatselijke verwijdering van de plankenvloer en van een deel van de vlakke plafondbepleistering, is de ingreep reversibel en aanvaardbaar vanuit erfgoedpunt.

Er worden geen wijzigingen aan de gevels en het dakvlak zichtbaar vanaf het openbaar domein voorgesteld.

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_2025010813_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 de sloop van de bestaande aanbouw en de nieuwbouw van een aanbouw met 1 bouwlaag met groendak en dakterras aan de heer Ian De Lombaert gelegen te Twaalfkameren 53, 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:

Groendak

Alle nieuwe platte daken dienen voorzien te worden van een groendak met een bufferend vermogen van min. 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.

De interne riolering in de nieuwe aanbouw 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.

De bestaande septische put dient behouden/hergebruikt te worden. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Erfgoedwaarde - Stadsgezicht

We wijzen de aanvrager er graag op dat in een beschermd stadsgezicht wijzigingen aan het uitzicht van de gevels en bedaking zichtbaar vanaf het openbaar domein vóór de uitvoering van de werken moeten worden gemeld aan het stadsbestuur. Zelfs de wijzigingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, moeten worden gemeld met het formulier voor werken aan een niet-als monument beschermde constructie in een beschermd stadsgezicht. Vervangen van schrijnwerk of glas, wijzigen van kleur of afwerking van gevelementen, aanbrengen van publiciteit enzovoort zijn enkele voorbeelden van aanpassingen die op deze wijze moeten worden gemeld. Voor meer informatie zie: <https://www.gent.be/wonen-verbouwen/producten/melding-werken-aan-niet-beschermde-constructie-een-beschermde-stads-dorpsgezicht>

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).

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 vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de 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_04195 - OMV_2025010813 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de sloop van de bestaande aanbouw en de nieuwbouw van een aanbouw met 1 bouwlaag met groendak en dakterras - met openbaar onderzoek - Twaalfkameren, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025010813

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_12kameren _G_N_1_voorgevel.pdf	1tRrY3W+1zTuJSpVnh3asg==
BA_12kameren _G_B_1_voorgevel.pdf	QqddE5pF5e/x86FdQQirYA==
BA_12kameren _G_B_2_achtergevel.pdf	oknXH0XK5dzZjXXxR/josA==
BA_12kameren _G_N_2_achtergevel.pdf	sRg/V93IMybG+M7NeZU/Yg==
BA_12kameren _I_B_1.pdf	YQjRqJSIbRORb4D1T10IeA==
BA_12kameren _I_N_1.pdf	sxKvRGH89ZEtyMeMmwaB1w==
BA_12kameren _L_B_1.pdf	uBEoSoJ4XgbcrEkuajP+VA==
BA_12kameren _L_N_1.pdf	M6AUX2aksG+xv+sR0/4Vg==
BA_12kameren _P_B_-1_kelder.pdf	BMVH450khaogkkrvvlFflg==
BA_12kameren _P_B_0.pdf	QIGBsPclLByPFkk5AOobEQ==
BA_12kameren _P_B_1.pdf	CZSCVHDHCyA/i7xUhGW2VQ==
BA_12kameren _P_B_2.pdf	6Pi1rKnmGALrCeEzK7EP3Q==
BA_12kameren _P_B_3.pdf	hQA1qZ5HM+r77w6OwhmQBg==
BA_12kameren _P_B_4_dak.pdf	8jIKQ0VI+Lm9jMhfLLWFvg==

BA_12kameren_P_N_-1_kelder.pdf	Q9H/sasfOBoXIsHK0c+4ng==
BA_12kameren_P_N_0.pdf	IfXQFOZOFrMxQk/dK/yvuA==
BA_12kameren_P_N_1.pdf	4D4WllwZBv/ttY6xJ2qflw==
BA_12kameren_P_N_2.pdf	YcTWgSVakUgYNaAn6jAynA==
BA_12kameren_P_N_3.pdf	InYxb1hYork1g/5dqnPtQg==
BA_12kameren_P_N_4.pdf	Au+pATdLYKPKgZwXVZNU0w==
BA_12kameren_S_B_1_AA'.pdf	fFYR9/NDiu65yMPtngxuE8Q==
BA_12kameren_S_B_2_BB'.pdf	TjwnldW/XMQKkaGZTIi6ug==
BA_12kameren_S_N_1_AA'.pdf	MCBHayNzhuCxW+Mrq4yLwQ==
BA_12kameren_S_N_2_BB'.pdf	3wB17hirm6EHp///H6UnEw==
BA_12kameren_T_B_1.pdf	7YW5VEUs0a9yf1ImC4aShQ==
BA_12kameren_T_N_1.pdf	+vzbrwQOwcUI7JEO48Ztmg==