



2025_CBS_04405 OMV_2024144483 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de herinrichting van bureauruimtes op het gelijkvloers (hoofdgebouw) en het voorzien van bureauruimtes in de achterbouw, het verwijderen van een trapopening en het wijzigen van raamopeningen (aanbouwwolume), het regulariseren van het slopen en vernieuwen van het dakgebinte van de achterbouw, het verharden van de tuinzone en het aanleggen van een zwemvijver - zonder openbaar onderzoek - Keizer Leopoldstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 15 mei 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, 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?

De heer Yann De Can met als contactadres Keizer Leopoldstraat 5, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024144483) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 februari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de herinrichting van bureauruimtes op het gelijkvloers (hoofdgebouw) en het voorzien van bureauruimtes in de achterbouw, het verwijderen van een trapopening en het wijzigen van raamopeningen (aanbouwwolume), het regulariseren van het slopen en vernieuwen

van het dakgebinte van de achterbouw, het verharden van de tuinzone en het aanleggen van een zwembad

- Adres: Keizer Leopoldstraat 5, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 283M

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 25 maart 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 5 mei 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving

De aanvraag bevindt zich in de omgeving van het Joremaaieplein, tussen Steendam en Dampoortstraat. Rond dit plein zijn verschillende handelszaken gevestigd. De aangrenzende straten zijn voornamelijk woonstraten.

De omgeving wordt gekenmerkt door diverse bebouwing, variërend van drie tot zes bouwlagen. Het pand in kwestie is een woning met drie bouwlagen en een hellend dak.

Beschrijving van het pand

Het pand bevindt zich op een atypisch perceel met een aanzienlijke diepte van ongeveer 40 meter. De breedte aan de rooilijn bedraagt circa 11 meter. Het perceel heeft een L-vorm, waarbij de achterste perceelsgrens een breedte heeft van ongeveer 17 meter. Het hoofdgebouw, bestaande uit drie bouwlagen met een dak, heeft een diepte van 9,30 meter. Daarnaast is er een aanbouw die zich aan de linkerkant tot aan de achterste perceelsgrens bevindt.

Het gebouw in kwestie kent een turbulent vergunningstraject, zie ook 'hoofdstuk 2 Historiek'.

De vergunde toestand van het pand betreft een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning met twee wooneenheden en een dokterspraktijk op de begane grond. De praktijk bevond zich op de begane grond in het hoofdgebouw. De gelijkvloerse aanbouwen hoorden deels bij het appartement op de eerste verdieping, dat toegankelijk was via een interne trap en bestond uit twee slaapkamers. Deze aanbouwen werden ook gebruikt als stalling bij de tuin. Op de tweede en derde verdieping bevond zich het tweede appartement, dat eveneens uit twee slaapkamers bestond.

Het gebouw werd onrechtmatig omgevormd tot een meergezinswoning bestaande uit 3 appartementen en toeristische logies (ter vervanging van de dokterspraktijk). Hierbij werd de gelijkvloerse aanbouw omgevormd naar een 3^e unit. Hier werd in 2008 (2008/1130) een vergunning afgeleverd, echter werd deze nooit uitgevoerd en is deze vervallen.

Verder zijn er verschillende andere bouw misdrijven gekend:

- Aanleg van de tuin
- Aanpassingen van raamopeningen
- Vernieuwen van een dak
- Verwijderen van de achtergevel van het bijgebouw
- Verwijderen van een interne trap

Daarnaast werd er ook niet voldaan aan de bijzondere voorwaarden van de reeds verleende bouwvergunningen.

Voorliggende aanvraag streeft naar een oplossing voor de verscheidenheid van inbreuken, rekening houdend met de wensen van de eigenaar en de wensen van Stad Gent.

Voor de zuiverheid van het verslag wordt er een abstractie gemaakt van de bestaande, onrechtmatige, toestand. De aangevraagde werken zullen worden beoordeeld t.o.v. de vergunde, rechtmatig tot stand gekomen, toestand.

Beschrijving van de erfgoedwaarde

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

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. 134375). Het betreft een burgerwoning uit eerste kwart 20ste eeuw. De erfgoedwaarde zit hem in de gevel nl. met een parement van geglazuurde baksteen en erker met mooi tegeltableau met art-nouveau-motieven en bekronend ijzeren balkon, de volumetrie van het hoofdgebouw en zeer veel waardevolle interieurelementen (traphal, lijstplafonds, binnendeuren, schoorsteenmantels en parketvloeren) in het hoofdgebouw. Het pand heeft dan ook een historische en architecturale waarde.

Het pand heeft een bijgebouw dat geen erfgoedwaarde heeft.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het deels regulariseren deels omvormen van het pand. Hierbij wordt er in de gewenste toestand een meergezinswoning met 2 woonentiteiten gecreëerd (1^e en 2^e verdieping van het hoofdgebouw). De begane grond van het hoofdgebouw blijft onveranderd t.o.v. de vergunde toestand, namelijk een kantoorruimte. De aanbouwen worden ook omgevormd tot een kantoorruimte. Verder wordt de aanleg van de tuin (verharding en zwembad) ook geregulariseerd.

Volgende regularisatiewerken worden aangevraagd:

- *De sloop van de veranda*
De veranda bevond zich in het verlengde van de inkomhal, naast de gelijkvloerse aanbouw. De sloop van dit volume bracht geen wijziging mee aan de scheimuren.
- *Het verwijderen van de trap (gelijkvloers naar 1^e verdieping)*
De trap die de connectie maakte tussen het gelijkvloers aanbouwwolume en de 1^e verdieping van het bestaande appartement werd verwijderd. Dit gaf als rechtstreekse gevolg dat er in het gelijkvloers aanbouwwolume een extra woonentiteit kon worden ingericht.
De sloop van deze trap blijft behouden zodat deze connectie niet meer gemaakt kan worden. Wel wordt deze extra entiteit niet meer gecreëerd.
- *Het overdekken van de buitenruimte, in het verlengde van de gelijkvloerse aanbouw*

Het schuine dak van de gelijkvloerse aanbouw werd doorgetrokken tot de achterste perceelsgrens, dit werd eerder uitgesloten uit een vergunning. Dit brengt geen wijziging mee met de scheidmuren.

De onderliggende ruimte zal toebehoren bij de bureauruimte.

- *Het renoveren van de gelijkvloerse aanbouw waarbij het dak en de buitengevels werden vernieuwd/aangepast*
Het bestaande aanbouwwolume werd grondig gerenoveerd waarbij er een nieuwe buitenwand (isolatie en afwerking) werd voorzien. Alsook werd het dak integraal gerenoveerd waarbij enkele liggers werden vervangen (wegens de slechte staat). Deze aanpassingen brengen geen wijzigingen mee van de scheidmuren.
- *Het aanpassen van raamopeningen in de zijgevel van de 1^e verdieping (horende bij appartement 1)*
In de zijgevel (t.h.v. de bureau, badkamer en slaapkamer) van appartement 1 werden er in totaal drie raamopeningen aangepast. Hierbij werden de ramen lager en breder voorzien dan de bestaande raamopeningen. De ramen houden voldoende afstand tot de rechterperceelsgrens (conform burgerlijk wetboek), toch werden twee ramen voorzien van een matte folie.
- *De aanleg van de buitenruimte*
De totale buitenruimte (geen bebouwing) beslaat een oppervlakte van 200m², conform de historiek werden hier geen verharding/constructies vergund. De tuin bestaat uit twee niveaus waarbij het laagste niveau (85m²) gelegen is naast de aanbouw en vrijwel volledig (m.u.v. 6m²) verhard is. Foto's tonen aan dat het hemelwater dat op deze verharding valt wordt afgevoerd naar de riolering. Het bovenste tuingedeelte bestaat uit een aangelegde vijver (27m²) en een verharding (18,50m²) (waarvan 10m² overdekt met een paviljoen). De totale groenzone bedraagt 70m², d.w.z. dat 65% van de tuin verhard is.
Het paviljoen bevindt zich op 28cm van de perceelsgrens en is 3,14m op 3,14m. De hoogte ervan is niet weergegeven in de aanvraag. Dit paviljoen houdt afstand tot de scheidmuur dus brengt geen wijziging mee aan de scheidmuren. Omdat deze op minder dan 1m van de perceelsgrens staat betreft dit een vergunningsplichtige handeling.

Volgende nieuwe elementen worden aangevraagd:

- *De omvorming van de dokterspraktijk naar een bureauruimte (hoofdgebouw gelijkvloers)*
Dit betreft geen vergunningsplichtige wijziging t.o.v. de vergunde toestand en is bijgevolg vrijgesteld van vergunning.
- *De omvorming van de aanbouwen (woning en stallingen) naar een bureauruimte*
De gelijkvloerse aanbouwen, met een totale oppervlakte van 61m², worden omgevormd van wonen en opslag naar kantooruimte. Deze bureelruimte is voorzien van een keuken en badkamer (wat nog een restant is van de onrechtmatige omvorming tot woonentiteit). Deze bureelruimte is toegankelijk via de buitenruimte, die via de inkomhal is verbonden met het openbaar domein.

- *Het omvormen van appartement 1 door de gelijkvloerse ruimten te supprimeren*
Appartement 1 was origineel voorzien van 2 slaapkamers (waarvan 1 op het gelijkvloers) en stond via deze manier ook rechtstreeks in contact met de gelijkvloerse buitenruimte. Doordat de gelijkvloerse aanbouwen een andere functie krijgen wordt het appartement omgevormd tot een unit met 1 slaapkamer. Het appartement zal een NVO van 113m² hebben (het zal verkleinen met ca. 32m²).

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 20/01/1975 werd een vergunning afgeleverd voor het dichtmetselen van twee vensteropeningen op het gelijkvloers in de straatgevel van een spinnerij. (KW K-51-74)
- * Op 02/05/1978 werd een vergunning afgeleverd voor vergroten van een inrijpoort , na noodzakelijke afbraak van bouwvallige zolderverdieping. (KW Z-3-78)
- * Op 03/11/1980 werd een vergunning afgeleverd voor het afbreken van de woningen en het plaatsen van in- en uitrijpoorten. (KW H-45-79)
- * Op 05/01/1981 werd een vergunning afgeleverd voor het afbreken van een werkhuis. (KW Z-34-80)
- * Op 13/07/1981 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbouwen van een overdekte opslagplaats met uitrit. (1981/558)
- * Op 26/11/1981 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een overdekte opslagplaats met uitrit (wijzigen 1981/558,vergund 13/07/1981). (1981/1164)
- * Op 20/12/1982 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van magazijnen. (1982/1230)
- * Op 04/08/1983 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een opslagplaats na het slopen van 6 woningen. (1983/432)
- * Op 17/11/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van de opslagplaats van een bestaand bedrijf na het slopen van 3 woningen. (1988/1062)
- * Op 28/02/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een watertank (regularisatie). (1994/523)
- * Op 23/10/1997 werd een vergunning afgeleverd voor het gedeeltelijk slopen van een nijverheidsgebouw (2de en 3de verdieping). (1997/2002)
- * Op 31/07/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de renovatie van de voorgevel van een nijverheidsgebouw. (2002/304)
- * Op 03/10/2002 werd een weigering afgeleverd voor de dichtmetseling van 6 raamopeningen. (2002/471)
- * Op 21/08/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de sloping en heroprichting van een schouw. (2003/260)
- * Op 04/09/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van een poort in een straatgevel. (2003/473)
- * Op 09/03/2007 werd een weigering afgeleverd voor de verbouwing van een rijwoning met bijgebouw. (2006/1027)
- * Op 11/10/2007 werd een weigering afgeleverd voor de verbouwing van een rijwoning met bijgebouw. (2007/395)
- * Op 20/03/2008 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een rijwoning met bijgebouw. (2007/1008)
- * Op 11/12/2008 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een rijwoning met bijgebouw. (2008/1130)

* Op 24/12/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het regulariseren van het verhogen van een plat dak. (2009/1051)

* Op 27/06/2013 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een meergezinswoning. (2013/310)

Handhaving

*Op 19/01/2011 werd een proces-verbaal met nummer 66.97.10004/11 opgemaakt voor:
-in de annexe werden raamopeningen gewijzigd ter hoogte van de eerste verdieping.

*Op 18/03/2011 is de zaak zonder gevolg geklasseerd.

*Op 07/07/2011 werd een proces-verbaal (met staking) met nummer 66.97.10045/11 opgemaakt voor:

- de achtergevel van het bijgebouw werd gesloopt.
- het reliëf van de achtertuintuin werd aanzienlijk gewijzigd.

*Op 27/06/2013 werd een regularisatiedossier geweigerd (2013/310) voor het verbouwen van een meergezinswoning. Hiervoor werd geen beroep aangetekend.

*Op 08/03/2024 werd vastgesteld dat volgende vergunningsplichtige handelingen werden uitgevoerd:

- het inrichten van een vakantieverblijf op de gelijkvloerse verdieping in het hoofdgebouw.
- afbreken en vernieuwen van het dakgebinte van de achterbouw.
- het inrichten van een 3de woonegelegenheid in de achterbouw.
- het verder verharderen van de tuinzone en het voorzien van een tuinvijver.

*Op 22 maart 2024 werd de overtreder schriftelijk aangemaand om een omgevingsvergunning in te dienen.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven. Het advies is integraal na te lezen op het Omgevingsloket.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerstand Centrum** afgeleverd op 16 april 2025 onder ref. 028379-017/MLE/2025:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- De brandweer benadrukt dat de inkomdeuren van beide appartementen een brandweerstand van ½ uur moet hebben zoals ingetekend op de brandweerplannen.
- De brandweer adviseert om de deuren van de kantoorruimtes die uitgeven op de gemeenschappelijke trappenhallen met een brandweerstand EI1 30 te voorzien.
- De brandweer adviseert om de vloeren tussen de kantoorruimtes en appartement 1 en de vloer tussen appartement 1 en appartement 2 gepast te beschermen zodat ze een brandweerstand EI60 halen.

- De brandweer adviseert om de gemeenschappelijke trappenhal te voorzien van een verluchtingsopening.

De brandweer merkt op dat er bijna geen verschil is tussen de plannen van het gelijkvloers van de bijbouw in bestaande toestand en de nieuwe toestand. Er is een bed geschrappt en het woord bureau werd toegevoegd. De keuken en badkamer blijven behouden. Dit geeft ons weinig garanties dat de bijbouw niet als aparte woonunit gebruikt zal worden. De brandweer blijft van oordeel dat de voorwaarden opgelegd in het brandpreventieverslag 20083540-01/HH horende bij de omgevingsvergunning 2008/1130 integraal hoorden uitgevoerd te zijn en adviseert ten stelligste om deze uit te voeren indien deze nog niet werden uitgevoerd.

Bijzondere aandachtspunten uit dit eerder verslag zijn:

- *het brandwerend scheiden van elke woonentiteit*
- *het brandwerend scheiden van de kelder - het omsluiten en ontrokken van de gemeenschappelijke trappenhal*

*Nota van de Omgevingsambtenaar: De aangevraagde functie van de gelijkvloerse aanbouwen bedraagt een kantooruimte. Het onrechtmatig gebruiken van een ruimte, strijdig met een omgevingsvergunning, betreft een bouw misdrijf waar tegen kan opgetreden worden. Gelet op de historiek op het dossier worden de bezorgdheden van de Brandweer mee opgenomen. Bijgevolg zal er als een **bijzondere voorwaarde** worden opgelegd dat de achteraanbouwen niet mogen gebruikt worden als een woonentiteit maar worden vergund als een kantooruimte.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

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

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 3.2 Beperken van verhardingen; *Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.*

Toetsing: niet conform: Het ontwerp/regularisatie voorziet een aanzienlijke verharding van de tuinzone waarbij de soort verharding (waterdoorlatend/afwaterend op eigen terrein) ook niet duidelijk is weergegeven.

Ter hoogte van de hoger gelegen tuin kan de verhouding verharding/tuinzone worden aanvaard, echter moet infiltratie op eigen terrein wel worden gegarandeerd. Dit wordt opgenomen in de **bijzondere voorwaarden**.

In de lager gelegen tuinzone is de hele zone verhard, dit is strijdig met de GSV maar voorziet ook niet in de strikt noodzakelijke verharding. Bijgevolg zal worden opgelegd dat de verharding in deze zone beperkt moet worden door een maximaal 50m². De overige 35m² zal als groenzone, ingezaaid met gras of planten, moeten worden aangelegd. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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).
- de straat is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- 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.

Nieuwe verharding/dakoppervlakte

De regularisatie voorziet de uitbreiding van het bebouwde oppervlakte met 18m² (dakuitbreiding aanbouw en paviljoen) en een bijkomende verharding van 120m² (verharding en vijver).

De verharde zone van het lager gelegen tuingedeelte (81,50m²) en de dakuitbreiding van het aanbouvvolume (9m²) worden op het afvoerstelsel aangesloten.

Hemelwaterput

Het nieuwe dakoppervlak van het aanbouvvolume werd aangesloten op een hemelwaterput. De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Bodem

De tuinzone kan opgedeeld worden in 2 delen, de hoger gelegen zone en de lager gelegen zone. De hoger gelegen zone is voorzien van een vijver, verharding en paviljoen. Het is onduidelijk of het hemelwater dat op deze verhoogde tuin valt versneld wordt afgevoerd (via de riolering). De naastgelegen groenzone is voldoende groot om infiltratie op eigen terrein te voorzien. Dit zal worden opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

De verharding van de lager gelegen tuinzone wordt afgevoerd via de riolering, dit is zichtbaar op de toegevoegde foto 5 aan de omgevingsaanvraag. Het versneld afvoeren van hemelwater dat ook op eigen terrein kan infiltreren is niet toegestaan. De tuinzone is voldoende groot om infiltratie meer groenzone te voorzien waardoor het hemelwater ter plaatse kan infiltreren (zie ook hoofdstuk 4.3). In de verlaagde tuinzone mag maximum 50m² als verharding worden aangelegd, dit geeft een vrijgekomen groenzone van ca. 35m². Het hemelwater dat op deze verharding valt kan afvloeien naar deze naastgelegen groenzone. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Vijver

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

De straat is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen
<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

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 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. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De voorgestelde aanpassingen en regularisatie streven naar een balans tussen de wensen van de aanvrager en de juridische mogelijkheden van het pand, om bouw misdrijven op te lossen. Het plan voorziet in een meergezinswoning met twee units en twee commerciële ruimtes (kantoren). De woonunits bevinden zich op de bovenste verdiepingen van het hoofdgebouw, terwijl de commerciële ruimtes op de begane grond liggen. De buitenruimte is toegankelijk via de gemeenschappelijke inkomhal en wordt gedeeld door alle units op de site.

GEBOUW

Erfgoed

Deze werken en de functiewijziging hebben geen impact op de hierboven beschreven erfgoedelementen. Vanuit een erfgoedafweging kan dit dan ook gunstig geadviseerd worden.

Programma

De omvorming van de aanbouw op de begane grond tot kantoorruimte is ruimtelijk passend. Hierdoor wordt de tuinruimte gemeenschappelijk en niet privé voor één entiteit. De buitenruimte is toegankelijk via de gemeenschappelijke gang en inkomhal, wat de woonkwaliteit van de bovenliggende woonunits verbetert.

Daarnaast zal de woning op de eerste verdieping verkleinen en één slaapkamer verliezen. Hoewel een één-slaapkamer-appartement niet ideaal is voor gezinsvriendelijke woningen, wordt deze aanpassing geaccepteerd vanwege de toegevoegde buitenruimte. Het project voorziet verder in twee kwalitatieve woningen.

Bijgevolg zijn de wijzigingen in gebruik van het pand aanvaardbaar.

Verbouwwerken

De geplande aanpassingen aan het gebouw zijn beperkt en aanvaardbaar. De nieuwe ramen in de zijgevel voldoen aan het Burgerlijk Wetboek en schenden de privacy van de burens niet. Hoewel de uitbreiding van het dak van de aanbouw eerder ongunstig werd geadviseerd, kan deze nu worden aanvaard vanwege de beperkte impact op de burens en de kleine oppervlakte. We betreuren echter dat deze constructie onrechtmatig werd geplaatst. Verder is opgemerkt dat de branddeur in de gemeenschappelijke gang op de eerste verdieping op de nieuwe plannen is verwijderd. Aangezien deze wel zichtbaar is op de plannen van de brandweer, kan worden geconcludeerd dat de branddeur behouden blijft.

TUINZONE

In de tuinzone werden verschillende wederrechtelijke handelingen uitgevoerd.

Verharding en vijver

De verharding dat werd geplaatst in de lager gelegen tuinzone is niet in verhouding met de buitenruimte. Hiervan wordt een deel uitgesloten (zie ook hoofdstuk 5 Waterparagraaf). Het ontharden van deze zone betekent een vergroening van deze buitenruimte wat positief is voor de beleving van de tuin maar ook voor de ruimere omgeving (hitte-eiland-effect).

Paviljoen

Het paviljoen is qua oppervlakte aanvaardbaar in de bestaande buitenruimte. Doordat in de aanvraag nergens de hoogte van het paviljoen wordt vermeld (niet op de plannen en niet op de toegevoegde foto's) is het moeilijk in te schatten of deze constructie ruimtelijk inpasbaar is en wat de impact is naar de aanpalers.

Een tuinconstructie van maximaal 3,5 meter is aanvaardbaar is een buitenruimte, bijgevolg zal deze maximale hoogte worden opgelegd in de bijzondere voorwaarden.

Indien het paviljoen een grotere totale hoogte heeft dient hiervoor een aparte regularisatievergunning worden aangevraagd. Hierbij moeten de scheimuren met de aanpalers duidelijk worden vermeld.

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_2024144483_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 herinrichting van bureauruimtes op het gelijkvloers (hoofdgebouw) en het voorzien van bureauruimten in de achterbouw, het verwijderen van een trapopening en het wijzigen van raamopeningen (aanbouwwolume), het regulariseren van het slopen en vernieuwen van het dakgebinte van de achterbouw, het verharden van de tuinzone en het aanleggen van een zwembad aan de heer Yann De Can gelegen te Keizer Leopoldstraat 5, 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:

Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen:

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 16 april 2025 onder ref. 028379-017/MLE/2025).

Bijzondere aandachtspunten:

- *De brandweer benadrukt dat de inkomdeuren van beide appartementen een brandweerstand van ½ uur moet hebben zoals ingetekend op de brandweerplannen.*

- *De brandweer adviseert om de deuren van de kantoorruimtes die uitgeven op de gemeenschappelijke trappenhal met een brandweerstand EI1 30 te voorzien.*
- *De brandweer adviseert om de vloeren tussen de kantoorruimtes en appartement 1 en de vloer tussen appartement 1 en appartement 2 gepast te beschermen zodat ze een brandweerstand EI60 halen.*
- *De brandweer adviseert om de gemeenschappelijke trappenhal te voorzien van een verluchtingsopening.*

Branddeur 1^e verdieping:

De branddeur in de gemeenschappelijke gang op de 1^e verdieping is te behouden.

Functie pand:

Het gebouw wordt vergund als 2 woonentiteiten (behorende op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping van het hoofdgebouw). Het gelijkvloers van het hoofdgebouw en de aanbouwen worden vergund als kantoorruimte.

Hergebruik hemelwater:

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Tuinzone:

Het hemelwater dat op de verharding en paviljoen van de hoger gelegen tuinzone valt moet infiltreren op het eigen terrein of naar de naastgelegen groenzone. Deze mag niet versneld worden afgevoerd naar de riolering.

De vijver mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg.

In de lager gelegen tuinzone (naast de gelijkvloerse aanbouw) mag er maximaal 50m² verharding worden voorzien. Deze verharding moet als waterdoorlatend worden aangelegd of afvloeien naar de naastgelegen groenzone. De overige 35m² zal als groenzone, ingezaaid met gras of planten, moeten worden aangelegd.

Paviljoen:

De maximale hoogte van het paviljoen moet worden beperkt tot 3,5m t.o.v. het maaiveld. Indien het paviljoen een grotere totale hoogte heeft dient hiervoor een aparte regularisatievergunning worden aangevraagd.

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 60cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

Openbaar domein:

Oprit:

Er zal bij de eerstvolgende heraanleg van de straat geen oprit meer voorzien worden voor dit perceel.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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

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

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

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

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

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

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 gedeelten, 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_04405 - OMV_2024144483 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de herinrichting van bureauruimtes op het gelijkvloers (hoofdgebouw) en het voorzien van bureauruimtes in de achterbouw, het verwijderen van een trapopening en het wijzigen van raamopeningen (aanbouwwolume), het regulariseren van het slopen en vernieuwen van het dakgebinte van de achterbouw, het verharden van de tuinzone en het aanleggen van een zwembad - zonder openbaar onderzoek - Keizer Leopoldstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024144483

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_2403KEI_P_B_3.pdf	iJ5J8dv6CXtdHgNii+gcqw==
BA_2403KEI_T_V.pdf	JT1iXx7/JZ+3+NDp/kITzg==
BA_2403KEI_T_N.pdf	VEM1WTZQoyjs8RdKiUOLXw==
BA_2403KEI_T_B.pdf	9iwVVcMpBJMCNscwtUKA==
BA_2403KEI_S_V.pdf	TE1yPV56eRxARAFgCUpFg==
BA_2403KEI_S_N.pdf	tTzDQ+3SfPwkkjUf+BLYBg==
BA_2403KEI_S_B.pdf	LdjJVX3x2aO0RboZ+Mxm0w==
BA_2403KEI_P_V_4.pdf	PAmLCd45oyiC1LnTsPlaDQ==
BA_2403KEI_P_V_3.pdf	taMGBcJZybgf6ITEUbnZ9g==
BA_2403KEI_P_V_2.pdf	eLkAB9cGUQJALkYB73W3KQ==
BA_2403KEI_P_V_1.pdf	AU69ARwObYNbdxL/7aRJ3Q==
BA_2403KEI_P_V_0.pdf	5g9S+VN/1+mmZu2nRpv9LQ==
BA_2403KEI_P_V_-1.pdf	7kN/u8e2MhofTm8qk/AmGw==
BA_2403KEI_P_N_4.pdf	NcQVvLA5eIIla7TGSGUZCg==

BA_2403KEI_P_N_3.pdf	vfE2uKcKUveeWSvOKBqwIQ==
BA_2403KEI_P_N_2.pdf	fBCZh0t900Pkgsk4SiWisw==
BA_2403KEI_P_N_1.pdf	c8u7Hz9sgwVqkWIOUGPAA==
BA_2403KEI_P_N_0.pdf	g+Sy/5iFZzDznuNmAuU4Ag==
BA_2403KEI_P_N_-1.pdf	xXdpuU1403xd97/wAZ6aKQ==
BA_2403KEI_P_B_4.pdf	f2kk+mfl5XCV7EXw57EbEg==
BA_2403KEI_P_B_2.pdf	mlwAezU7JYOzpDyG5sYgnA==
BA_2403KEI_P_B_1.pdf	XRSzd4gv9bTv02d3TRTB8g==
BA_2403KEI_P_B_0.pdf	oBNIMfnfb+JT1wA3HIAtBQ==
BA_2403KEI_P_B_-1.pdf	AN9Nk4TBbmWUN9wKLZ8Uaw==
BA_2403KEI_L_V.pdf	umJdpi17ysAKmrcYML5nPg==
BA_2403KEI_I_V.pdf	n5welAhvcm+go96CO5oOhQ==
BA_2403KEI_I_N.pdf	mbNs7T4n8dOersaUQkHRIQ==
BA_2403KEI_I_B.pdf	oOp+qljoSm3wPRNdOO+OHw==
BA_2403KEI_G_V_2.pdf	l+5IS/+SnnleTPrID7Jiog==
BA_2403KEI_G_V_1.pdf	NuNrhI7GKE2LYtHbNTEKxw==
BA_2403KEI_G_N_2.pdf	MI2IlijdxNc4RUF4fTLNkA==
BA_2403KEI_G_B_2.pdf	rLPTOqoexMEripgbHtPoCg==

