



2025_CBS_10844 OMV_2025113478 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van gevelwijzigingen, een beperkte wijziging aan de binnenindeling van de appartementen en het voorzien van een fietsenstalling op het gelijkvloers - zonder openbaar onderzoek - Brabantdam en Hippoliet Lippensplein, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 december 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandebroucke, schepenen;
Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen;
Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

IMMO EURO NV met als contactadres Meensesteenweg 608, 8800 Roeselare heeft een aanvraag (OMV_2025113478) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 30 september 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van gevelwijzigingen, een beperkte wijziging aan de binnenindeling van de appartementen en het voorzien van een fietsenstalling op het gelijkvloers
- Adres: Brabantdam 76 en Hippoliet Lippensplein 1, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 1819C

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16 oktober 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 4 december 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de vergunde toestand

OMGEVING

Het perceel van aanvraag is gelegen langs de Brabantdam en het Hippoliet Lippensplein in de historische binnenstad. Het Hippoliet Lippensplein vormt een kruising van verschillende wegen waaronder de Brabantdam, de Kuiperskaai, de Vlaanderenstraat, de Belgradostraat en de Lange Boomgaardstraat. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing met een variërende bouwhoogte en dakafwerking. Het betreft overwegend residentiële bebouwing met op het gelijkvloers een economische plint. Aan de achterzijde bevindt zich de Waterloop de Nederschelde met aan de overzijde de stadsbibliotheek De Stroom.

PLAATS

Op het perceel van aanvraag bevinden zich twee panden:

- Het eerste pand met adres Hippoliet Lippensplein 1 is gelegen aan de linkerkant en beschikt over een breedte van 6,98m.
- Het tweede pand met adres Brabantdam 76 is gelegen aan de rechterkant en beschikt over een breedte van 6,73m.

ERFGOED

Beide panden beschikken over erfgoedwaarden:

- Het pand Hippoliet Lippensplein 1-6 is eveneens opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en wordt er als volgt beschreven: *“Hoekhuis van vier bouwlagen met een bepleisterde lijstgevel, voorgevel van zes traveeën en rechter zijgevel van één travee, onder mansardedak, voorzien van drie dakkapellen met driehoekig fronton en drie oeils-de-boeuf, uit vierde kwart 19de eeuw”*.
- Het pand Brabantdam 76 is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en wordt er als volgt beschreven: *“Flatgebouw van vier bouwlagen volgens opschrift naar ontwerp van Emile De Nil uit tweede kwart 20ste eeuw”*.

MORFOLOGIE

Beide panden beschikken over een hoofdvolume van vier volwaardige bouwlagen. Het pand aan de pleinzijde is aan de straatzijde afgewerkt met een hellend dakvlak en vormt een éénheidsarchitectuur met het linkeraanpalende pand. Het pand zijde Brabantdam is afgewerkt met een gedeeltelijk teruggetrokken vijfde bouwlaag afgewerkt met een plat dak. Aan de achterzijde reikt het pand aan de pleinzijde tot het eerste verdiep tot tegen de achterperceelsgrens. De overige verdiepingen lopen trapsgewijs terug van deze perceelsgrens. De teruggetrokken dakvlakken zijn daarbij gedeeltelijk aangelegd als dakterras.

De achterzijde van het pand zijde Brabantdam is vanaf het eerste verdiep gelijkmatig teruggetrokken t.o.v. de achterperceelsgrens. In het achtergevelvlak bevinden zich telkens

uitpandige terrassen. De teruggetrokken zones van de vijfde bouwlaag zijn deels ingericht als dakterras.

PROGRAMMA

Beide panden zijn intern met elkaar verweven en vormen samen één meergezinswoning bestaande uit zeven appartementen en twee handelszaken. De entiteiten zijn als volgt onderverdeeld in het pand:

- Op het gelijkvloers bevinden zich twee handelszaken met een netto vloeroppervlakte van respectievelijk 72,00m² en 117m².
- Op het eerste verdiep bevindt zich één 1-slaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van 72,00m² en één 2-slaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van 104,00m².
- Op het tweede verdiep bevindt zich één 1-slaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van 65,00m² en één 2-slaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van 104,00m².
- Op het derde verdiep bevindt zich één 1-slaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van 57,00m² en één 2-slaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van 104,00m².
- Onder het hellende dakvlak en in de teruggetrokken bouwlaag bevindt zich één 3-slaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van 114m².

INDELING

De panden zijn op het gelijkvloers verbonden met het rechteraanpalende pand (Brabantdam 72-74) en het achteraanpalende perceel (1820V). Het betreft een erfdienstbaarheid die werd opgelegd in een voorgaande vergunning (OMV_2021031575).

Op het gelijkvloers bevindt zich een gemeenschappelijke inkomhal zijde Brabantdam. In aansluiting op deze inkomhal bevindt zich een doorlopende gang (waarop ook een erfdienstbaarheid rust voor de aanpalende percelen). Aan de linkerkant van de gang bevindt zich de eerste handelsruimte die een rechtstreekse toegang heeft vanaf het plein. Aan de rechterkant bevindt zich een tweede handelsruimte toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke inkomhal. Vanuit de gang heeft men toegang tot een trap en lift die leiden naar de kelder en de bovengelegen verdiepingen.

Op het eerste verdiep bevinden zich twee woonentiteiten (zie PROGRAMMA) met centraal de gemeenschappelijke traphal en lift. De leefruimten van de appartementen bevinden zich aan de voorzijde en de slaapvertrekken aan de achterzijde. Beide entiteiten beschikken aan de achterzijde over een terras. Op het tweede en derde verdiep bevinden zich telkens twee woonentiteiten (zie PROGRAMMA) die naar indeling en samenstelling identiek zijn aan de indeling en samenstelling op het eerste verdiep. Op het vierde verdiep bevindt zich de laatste entiteit met slaapvertrekken aan de linkerkant en een leefruimte aan de rechterkant. De entiteit beschikt palend aan de leefruimte over een dakterras aan de voor- en achterzijde.

MOBILITEIT

De entiteiten beschikken in de kelder (toegankelijk via lift of trap) over een gemeenschappelijke fietsenstalling. De fietsenstalling beschikt over een oppervlakte van 25,80m² en biedt plaats aan 20 fietsen.

Het aangereikte kelderplan van de vergunde toestand toont niet de werkelijk laatst vergunde toestand weer inzake de kelderruimte van het aanpalende perceel. In een laatst toegekende vergunning (OMV_2021031575) werd de ondergrondse parkeergarage gereduceerd. Bijgevolg is er ook niet langer sprake van een noodzakelijke evacuatiweg vanuit deze voorheen vergunde parkeergarage.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft deels het uitvoeren van enkele nieuwe handelingen en deels het regulariseren van enkele wederechtelijk uitgevoerde handelingen:

1/ Wijzigingen aan de gevelvlakken:

VOORGEVEL

In het voorgevelvlak van het pand zijde Hippoliet Lippensplein worden de ramen op het tweede en derde verdiep aan de onderzijde voorzien van een glazen balustrade binnen de dagkanten van de gevelopeningen. De bovenzijde van de gevel wordt voorzien in een witte pleister. Op het gelijkvloers wordt het buitenschrijnwerk vervangen door aluminium buitenschrijnwerk. Het raamvlak aan de rechterzijde wordt verlaagd. Het gelijkvloerse geveldeel wordt voorzien van een grijze gevelpleister met aan de onderzijde een imitatie van arduin.

In het voorgevelvlak van het pand zijde Brabantdam wordt het buitenschrijnwerk vervangen door aluminium buitenschrijnwerk. Het voorgevelvlak wordt vanaf het eerste verdiep geschilderd in een lichte crèmekleur. De onderzijde wordt voorzien van een gelijkaardige afwerking als het gelijkvloerse geveldeel van het pand zijde Hippoliet Lippensplein.

ACHTERGEVEL

In het achtergevelvlak van het pand zijde Brabantdam werden van de eerste tot en met het derde verdiep telkens twee schuiframen voorzien in plaats van drie grote dubbele raamvlakken. De glazen balustrades aan de terrassen werden vervangen door een spijlenbalustrade. Op het eerste verdiep werd het achtergevelvlak volledig rechtgetrokken. Dit leidt tot een reductie van het dakterras van 11,06m² tot 8,87m².

In het achtergevelvlak van het pand zijde Hippoliet Lippensplein werden de gevelopeningen van het eerste tot en met het vierde verdiep even breed voorzien. De glazen balustrade op derde verdiep werd vervangen door een spijlenbalustrade. De opgehoogde kroonlijst op het eerste verdiep werd vervangen door een spijlenbalustrade. De kroonlijst werd hierdoor verlaagd met 0,98m. In het raamvlak op het vierde verdiep wordt aan linkerkant een glazen balustrade voorzien binnen de dagkanten. In het schuifraam op het eerste verdiep wordt een gelijkaardig glasvlak voorzien aan de rechterzijde.

2/ Wijzigen aan de dakvlakken:

- In het voorste hellende dakvlak wordt het dakvlakvenster vervangen door een dakkapel met een hoogte van 2,13m en een breedte van 1,55m
- Op het eerste verdiep wordt het appartement aan de linkerkant (appartement 76/101) niet langer voorzien van een dakterras. Het vergunde dakterras (6,85m²) werd daarbij aangelegd als een groendak.

3/ Wijzigingen aan de indeling van de appartementen:

De appartementen op de verdiepingen worden beperkt anders ingedeeld (zonder structurele ingrepen).

4/ Wijzigingen aan de kelder en de fietsenstalling:

De kelderruimte wordt heringedeeld met aan de voorzijde ruimte voor een tellerlokaal en zeven individuele bergruimtes. De ruimte aan de achterzijde wordt ingericht als een bergruimte voor de handelsruimte. Ten gevolge van deze wijzigingen verdwijnt de vergunde fietsenstalling uit de kelder.

Op het gelijkvloers worden aan de achterzijde twee fietsenstallingen ingericht. De fietsenstallingen zijn toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke inkomhal en de aansluitende gang. De eerste fietsenstalling bevindt zich aan de linkerzijde en ontstaat door suprematie van de handelszaak. De tweede fietsenstalling bevindt zich aan de rechterzijde en ontstaat door suprematie van de handelszaak.

De eerste fietsenstalling beschikt over een netto vloeroppervlakte van 10,50m² en biedt plaats aan negen fietsen via een hangstelsysteem. De tweede fietsenstalling beschikt over een netto vloeroppervlakte van 13,50m² en biedt plaats aan twaalf fietsen. Acht stalplaatsen zijn voorzien van een hangstelsysteem en vier plaatsen zijn voorzien in een hoog-laagsysteem.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

- Op 25/11/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het oprichten van een meergezinswoning met 8 appartementen en een commerciële ruimte. (OMV_2021031575).

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 30/07/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de winkel. (KW B-32-62)
- Op 27/12/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een winkelhuis met 12 appartementen en parkeerruimte voor 20 auto's. (Litt. B-31-65)
- Op 05/04/1984 werd een vergunning afgeleverd voor de vernieuwing van een uitstalraam. (1984/283)
- Op 01/10/1998 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een winkelpui. (1998/1188)
- Op 27/04/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van 2 lichtgevende uithangborden. (2000/229)
- Op 03/12/2015 werd een weigering afgeleverd voor de verbouwing van 3 gebouwen met nr. 72: bestaand commercieel gelijkvloers met 3 appartementen en kamers, nr. 74: bestaande commercieel gelijkvloers met 3 appartementen, Lippensplein nr. 7: bestaand commercieel gelijkvloers met 1 woning tot 3 gebouwen met nr. 72: commercieel gelijkvloers met 7 appartementen/ nr. 74: commercieel gelijkvloers met 4 appartementen/ Lippensplein 7: commercieel gelijkvloers met 3 appartementen. (2015/09193)
- Op 10/11/2016 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van 3 gebouwen. (2016/09153)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 17 oktober 2025 onder ref. 045725-010/PV/2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

De brandweer heeft geen bezwaar tegen het regulariseren van bovenstaand dossier.

Gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 12 november 2025 onder ref. omv-2025113478 - Behandeling in eerste aanleg-001. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Hippoliet Lippensplein 1 in Gent (44804D1819/00C000) een volledig gunstig advies.

Geen tijdig advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn**. De adviesvraag is verstuurd op 16 oktober 2025. Op 26 november 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als een verwevingszone. 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 en wijkt af op volgende punten:

- **Artikel 5.5: Bereikbaarheid van de fietsenstalling:**

*Een fietsenberging voor bewoners is overdekt en afsluitbaar en **vlot bereikbaar en goed toegankelijk** vanop de openbare weg.*

Afwijking:

De fietsenbergingen zijn voorzien op het einde van een zeer lange en smalle gang waarbij men vier deuren moet openen om de stalling te bereiken.

Toetsing:

Afwijking niet toegestaan: De breedte van de gang varieert van 1,12m tot 1,83m en is op zijn smalste punt slechts 0,95m breed. Een minimale breedte van 2m wordt aangeraden om vlot met de fiets te kunnen circuleren. Een meer beperkte breedte is aanvaardbaar als de afstand tot de fietsenstalling wordt beperkt. In het laatst vergunde plan was de afstand tot de fietslift veel korter. Bovendien moet men in de zeer smalle gang vier deuren passeren om de fietsenstalling te bereiken terwijl dit in het vergunde plan slechts drie deuren waren. Veel van deze deuren beschikken bovendien over een zeer beperkte breedte terwijl een minimale breedte van 1,10m aangeraden wordt. De combinatie van de zeer lange en smalle gang met de verschillende smalle deuren maakt dat de fietsenstalling onvoldoende vlot bereikbaar zijn en vlot toegankelijk.

- **Artikel 5.6: buitenmaatse fietsen:**

Vanaf 11 fietsparkeerplaatsen moet 10% van de fietsparkeerplaatsen groter zijn zodat ze geschikt zijn voor het stallen van buitenmaatse fietsen."

Afwijking:

De voorziene fietsenstallingen bieden geen plaats aan buitenmaatse fietsen.

Toetsing:

Afwijking niet toegestaan: Aangezien er in het vergunde plan geen plaats was voorzien voor buitenmaatse fietsen zou principieel akkoord gegaan kunnen worden met het niet voorzien van buitenmaatse fietsenstallingen in voorliggend plan. De voorziene fietsenstalplaatsen moeten in dat geval evenwel voldoende gebruiksvriendelijk zijn en vlot toegankelijk. Dit is in voorliggende aanvraag niet het geval. Voor een grondige toetsing wordt verwezen naar punt 8 (Omgevingstoets).

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied van de Nederschelde in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd. Regio West. Het project ligt in de nabijheid (minder dan 50m) van de waterloop (Nederschelde) in beheer van De Vlaamse Waterweg nv -Afdeling Regio West. Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel 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.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Beheer en exploitatie waterweg

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

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

Gezien de aard van de aanvraag kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden. De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van het Decreet Integraal Waterbeleid.

Het project is verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg N.V. van haar patrimonium. Het project voldoet aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecoördineerde decreet integraal waterbeleid.

6. NATUURTOETS

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart:

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

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

Groen

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

Stikstof

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1% minimisdrempel.

Lozing

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

6.3. Conclusie:

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN. Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Wijzigingen aan de gevelvlakken:

VOORGEVEL

De wijzigingen aan de voorgevelvlakken zijn aanvaardbaar. Voor het gevelvlak zijde Brabantdam 76 werd gekozen voor een afwerking in een lichte crèmekleur die de oorspronkelijke afwerking in simili-pierre nabootst. Voor het gevelvlak zijde Hippoliet Lippensplein werd een kleurstelling gehanteerd die kenmerkend is voor deze 19^e -eeuwse neoclassicistische architectuur: wit voor

gevels en schrijnwerk op de verdiepingen, lichtgrijs voor de (in oorsprong) sokkel in natuursteen en zwart voor de smeedijzeren borstweringen. Het herstel en schilderen van de voorgevels betekent een opwaardering van beide panden en herstel van de erfgoedwaarde ervan. Deze handelingen worden **gunstig** beoordeeld.

ACHTERGEVEL

De wijzigingen aan het achtergevelvlak hebben een beperkte ruimtelijke impact. Het wordt betreurd dat het achtergevelvlak op het eerste verdiep (zijde Brabantdam) wordt gelijkgetrokken. Dit leidt tot een reductie van het dakterras van deze entiteit. Het resterende terras beschikt over een zeer smalle diepte waardoor het minder functioneel in gebruik genomen kan worden. De handelingen zijn evenwel voldoende aanvaardbaar en worden bijgevolg **gunstig** beoordeeld.

2/ Wijzigen aan de dakvlakken:

Het aanbrengen van een dakkapel in plaats van een vergund dakvlakraam is aanvaardbaar. De omvang van deze uitbouw is beperkt. De uitvoeringswijze is sober en integreert zich in het dakenlandschap. De inrichting van de dakkapel wordt **gunstig** beoordeeld.

Het wordt betreurd dat het appartement op het eerste verdiep niet langer beschikt over een terras aan de achterzijde. Aangezien het appartement evenwel nog beschikt over een terras aan de voorzijde kan deze ingreep aanvaard worden. De inrichting van het dakterras tot groendak wordt bijgevolg **gunstig** beoordeeld.

3/ Wijzigingen aan de indeling van de appartementen:

De uitgevoerde handelingen zijn vrijgesteld van vergunningsplicht en worden bijgevolg **gunstig** beoordeeld.

4/ Wijzigingen aan de kelder en de fietsenstalling:

In voorliggende aanvraag wordt de kelder heringedeeld. Hierdoor verdwijnt de initieel vergunde fietsenstalling. In de plaats worden twee nieuwe fietsenstallingen ingericht op het gelijkvloers. Onderstaand wordt de kwaliteit van de fietsenstallingen beoordeeld:

Parkeernood

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

- Type functie: Wonen en handel
- Parkeerzone: rode zone
- Grootte: zeven wooneenheden en 156m² aan handelsruimte.

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen 20 fietsparkeerplaatsen voor bewoners/werknemers en 0 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project. De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke

ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Parkeeraanbod

In het voorgestelde plan worden er twee fietsenstapplaatsen voorzien met een totaal aanbod aan 21 stalplaatsen. Er wordt dus voldaan aan het totaal noodzakelijk te voorziene aandeel aan plaatsen. De inrichting van deze plaatsen wordt evenwel **ongunstig** beoordeeld.

Inrichtingsvoorschriften - algemeen

Ook de inrichting van een fietsenberging is belangrijk om het fietsgebruik aan te moedigen. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik. Indien de fietsenstalling onvoldoende kwalitatief wordt ingericht zullen gebruikers geneigd zijn hun fiets ergens anders te stallen (bv. op het openbaar domein) of geneigd zijn andere (minder duurzame) vervoersmodi te gebruiken. Over het algemeen kan de kwaliteit van een fietsenberging worden afgemeten aan de hand van 4 criteria.

- Locatie van de fietsenberging
- Type fietsenstalling
- Afmetingen van de fietsenberging
- Enkele bijkomende comforteisen

Inrichting van het gewijzigde voorstel

De fietsenbergingen zijn voorzien op het einde van een zeer lange en smalle gang waarbij men vier deuren moet openen om de stalling te bereiken. De breedte van de gang varieert van 1,12m tot 1,83m en is op zijn smalste punt slechts 0,95m breed. Een minimale breedte van 2m wordt aangeraden om vlot met de fiets te kunnen circuleren. Een meer beperkte breedte is aanvaardbaar als de afstand tot de fietsenstalling wordt beperkt. In het laatst vergunde plan was de afstand tot de fietslift veel korter. Bovendien moet men in de zeer smalle gang vier deuren passeren om de fietsenstalling te bereiken terwijl dit in het vergunde plan slechts drie deuren waren. Veel van deze deuren beschikken bovendien over een zeer beperkte breedte terwijl een minimale breedte van 1,10m aangeraden wordt. **De combinatie van de zeer lange en smalle gang met de verschillende smalle deuren maakt dat de fietsenstalling onvoldoende vlot bereikbaar zijn en vlot toegankelijk.**

Er worden in totaal 17 fietsen van de 21 voorzien (=81%) in een hangstelsysteem. Dergelijk hangstelsysteem wordt doorgaans negatief geadviseerd. De Stad staat soms uitzonderingen toe als er voldaan wordt aan alle onderstaande voorwaarden:

- Het aantal plaatsen van het hangstelsysteem mag nooit meer zijn dan 20% van het totale aantal fietsparkeerplaatsen in de fietsenparking.
- De plaatsen moeten goed te hanteren zijn door de gebruikers.
- Indien de fiets met een hangstelsysteem aan het plafond wordt gehangen, mag dit nooit boven het gangpad of boven de manoeuvreerruimte gebeuren.

Er wordt niet voldaan aan de eerste voorwaarde aangezien veel meer dan 20% van het aandeel aan plaatsen wordt voorzien via een hangstelsysteem. Er kan niet akkoord gegaan worden met dergelijk groot aandeel aan hangplaatsen. Dergelijke plaatsen zijn onvoldoende gebruiksvriendelijk. Het voorzien van dergelijk groot aandeel aan hangplaatsen brengt een te

groot risico met zich mee voor het stallen van de fietsen in de gang en/of het openbaar domein. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

De vier fietsparkeerplaatsen op één niveau hebben een as-op-as-afstand van slechts 40cm. Dit is te weinig en voldoet niet aan het minimum. De minimale as-op-afstand bij fietsen in een hoog-laag-systeem bedraagt volgens de stedelijke richtlijnen 50cm. Het gangpad (ruimte achter de fietsen in de fietsenbergingen zelf) voldoet niet aan de vereiste voorgeschreven 2m. De enige klassieke fietsenstalplaatsen voldoen bijgevolg ook niet aan de minimale inrichtingsvoorschriften. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

De fietsenstalling beschikt over meer dan 10 fietsen, dus zouden er volgens de stedelijke richtlijnen minimum 10% aan buitenmaatse fietsen voorzien moeten worden. Voor dit project komt dit neer op twee stalplaatsen voor buitenmaatse fietsen. Aangezien er in het vergunde plan geen plaats was voorzien voor buitenmaatse fietsen zou principieel akkoord gegaan kunnen worden met het niet voorzien van buitenmaatse fietsenstallingen in voorliggend plan. De voorziene fietsenstalplaatsen moeten in dat geval evenwel voldoende gebruiksvriendelijk zijn en vlot toegankelijk. Dit is in voorliggende aanvraag niet het geval.

Conclusie:

Er zijn te veel argumenten die aantonen dat de 2 fietsenbergingen niet voldoen aan de vereisten voor een kwalitatieve fietsenstalling. Er kan enkel akkoord gegaan worden met een gewijzigd voorstel dat minstens even kwalitatief is dan het laatst vergunde plan. De wijzigingen aan de kelder en fietsenstalling worden ongunstig beoordeeld. Deze handelingen worden uit deze vergunning gesloten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

CONCLUSIE

Ongunstig voor de wijzigingen aan de kelder en de fietsenstalling. De aanvraag is voor wat betreft deze handeling niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Voorwaardelijk gunstig voor de overige handelingen. Mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag voor deze handelingen 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_2025113478_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het regulariseren van gevelwijzigingen, een beperkte wijziging aan de binnenindeling van de appartementen en het voorzien van een fietsenstalling op het gelijkvloers aan IMMO EURO nv (O.N.:0452496090) gelegen te Brabantdam 76 en Hippoliet Lippensplein 1, 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:

Volgende handelingen worden uit de vergunning gesloten:

De gewijzigde indeling van de kelder en de fietsenstalling worden uit deze vergunning gesloten.

De inrichting van de fietsenstalling moet behouden worden zoals vergund in 2016/09153. Deze moet toegankelijk blijven via de vergunde fietslift zoals vergund in 2016/09153.

Brandweervoorschriften:

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 17 oktober 2025 met kenmerk 045725-010/PV/2025).

Openbaar domein:

- Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.
- Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

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).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_10844 - OMV_2025113478 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van gevelwijzigingen, een beperkte wijziging aan de binnenindeling van de appartementen en het voorzien van een fietsenstalling op het gelijkvloers - zonder openbaar onderzoek - Brabantdam en Hippoliet Lippensplein, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025113478

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_BRAB76_G_B_01_voorgevel.pdf	k9czUrgKx68/E8K8M36bTg==
BA_BRAB76_G_B_02_achtergevel.pdf	ziWGOarULCxXy2egPLL6iw==
BA_BRAB76_G_N_01_voorgevel.pdf	GySQp7jG8YINknlCuoB+FQ==
BA_BRAB76_G_N_02_achtergevel.pdf	2NV8L0VieRz842OHisBHDg==
BA_BRAB76_G_V_01_voorgevel.pdf	x2l0gT3Lm9qCL/7cREKa1Q==
BA_BRAB76_G_V_02_achtergevel.pdf	UdLmWOqMFslf7zQFic71Bg==
BA_BRAB76_I_B.pdf	JEQIJJ6/Bz44MCix+Cz5HA==
BA_BRAB76_I_N.pdf	ITlvTNw3oBFgMQKFcKv1LA==
BA_BRAB76_I_V.pdf	G/HrmwLoLDQYcFfvMUUKbw==
BA_BRAB76_IB_N.pdf	bZ2G6q9uRnJik58hDzLxXQ==
BA_BRAB76_L_N.pdf	DD6RMXICV8qapiFDn+pm7w==
BA_BRAB76_LB_N.pdf	iyOO9BNQx/VaQzMsJ31ByQ==
BA_BRAB76_P_B_-00.pdf	iwtxu6O0Bq0GJ/7SWMz28A==
BA_BRAB76_P_B_-01.pdf	K34tCmp2u8o4TyvOfIQymA==

BA_BRAB76_P_B_+01.pdf	/g4Hvijabqj+guyfLRLGwQ==
BA_BRAB76_P_B_+02.pdf	Jv8nMIWygQ5dly9MoZv8bg==
BA_BRAB76_P_B_+03.pdf	Hv6h2sSgtOIKZLZ6ITcAMQ==
BA_BRAB76_P_B_+04.pdf	E4Z3if5bPYUdA0do+3Qa5A==
BA_BRAB76_P_N_-00.pdf	5veM7JBe4vKFQiM0aEVP3A==
BA_BRAB76_P_N_-01.pdf	ehHcvxDBILlvfrghj3P9Ug==
BA_BRAB76_P_N_+01.pdf	7z6d7b1lZsOofaZrCH3tjA==
BA_BRAB76_P_N_+02.pdf	o8+Ko7tWfXUNpWzYDL0s/Q==
BA_BRAB76_P_N_+03.pdf	RpVHJcAcPWD2FQmVWJsdUQ==
BA_BRAB76_P_N_+04.pdf	EfmQ5VQxT1oFWgDqbUK+Mw==
BA_BRAB76_P_V_-00.pdf	qW8rqW3vm1mg170D4T3w+w==
BA_BRAB76_P_V_-01.pdf	9oKHE30tbDjB/J3RAkyHFg==
BA_BRAB76_P_V_+01.pdf	JyGBcRJOCDDEg8rwjKl4hA==
BA_BRAB76_P_V_+02.pdf	dqLx315mvq7ebp3BgxQIVA==
BA_BRAB76_P_V_+03.pdf	gyjfwPiOCzrYFzDeh6667A==
BA_BRAB76_P_V_+04.pdf	f3U6kxiLd8Kl6fG3tSx8kw==
BA_BRAB76_S_B_01.pdf	ztz9JDdFNraKCe+oHPXzyA==
BA_BRAB76_S_B_02.pdf	GoyCxQEg2rYPDDC0XsaQ6Q==

BA_BRAB76_S_N_01.pdf	cejzO15B8g6ZYnTIK8RAnA==
BA_BRAB76_S_N_02.pdf	um7dfsWxhyfnaC73LJsfGg==
BA_BRAB76_S_V_01.pdf	gBoKeVBt89RigySZeyshWg==
BA_BRAB76_S_V_02.pdf	YO3gZrzPcpKETHATQTByGw==
BA_BRAB76_T_B_Terreinprofiel A.pdf	SgKxKF5RgkhWnCzIOD21QA==
BA_BRAB76_T_N_Terreinprofiel A.pdf	vLAv4cn2Fwkb3LrSTD5+UQ==
BA_BRAB76_T_V_Terreinprofiel A.pdf	r3MifSgLggzc8Pgs5XJzyA==