



---

**2025\_CBS\_02631 OMV\_2024161813 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een functiewijziging - zonder openbaar onderzoek - Peerstraat, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 maart 2025

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen  
Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

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

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

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

**Motivering**

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

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Inne Lissens met als contactadres Peerstraat 91, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024161813) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van een functiewijziging
- Adres: Peerstraat 91-93, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nr. 821S

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 februari 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 13 maart 2025.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

##### De omgeving en de plaats

Het voorliggende pand ligt in de Peerstraat in de wijk Brugse Poort - Rooigem. De omgeving bestaat voornamelijk uit woonbebouwing in verscheidene bouwtypologieën. De meeste panden beschikken over twee tot drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met hellend dak.

De site met adres te Peerstraat 79-87 en 91-93 is beschermd als **monument**, "Beluik Hof van Barmhartigheid" (beschermingsbesluit van 09/05/2003). Hierbij wordt genoteerd: "*Het gebouwencomplex van een nog door groen omgeven oude hoeve vormt een sterk beeldbepalend element in het straatbeeld als een van de schaars geworden getuigen van de vroegere landelijke omgeving van Rooigem.*"

De site met adres te Peerstraat 79-87 en 91-93 is **vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed** als 'Beluik Hof van Barmhartigheid' met ID 135932 en wordt als volgt beschreven: "*De zogenaamde Hof Van Barmhartigheid is als oude hoeve, opklimmend tot de 18de eeuw, een unieke getuige van het landelijk verleden van Rooigem. ...*".

##### Het project

De aanvraag betreft volgende stedenbouwkundige handelingen:

**1/** Het regulariseren van de functiewijziging van het perceel Peerstraat 91-93.

Nummer 93 van de boerenwoning werd gebruikt als kantoorruimte, hiervoor wordt een functiewijziging aangevraagd naar wonen.

De woning heeft een oppervlakte van 72,45m<sup>2</sup>, een eigen buitenruimte van 31,49 m<sup>2</sup> en een gemeenschappelijke buitenruimte met de rest van de opgesplitste boerenwoning . De leefruimte en open keuken (36,92 m<sup>2</sup>), berging (3,84 m<sup>2</sup>) , badkamer (5,15 m<sup>2</sup>) en extra leefruimte(11 m<sup>2</sup>) bevinden zich op het gelijkvloers. De slaapkamer (20,87 m<sup>2</sup> met 9,51 m<sup>2</sup> op 1,8m doorloophoogte) bevindt zicht op de mezzanine.

De woning beschikt reeds over aparte meters voor water, gas en elektriciteit.

De toegang tot nr. 93 werd reeds voorzien in het inplantingsplan in vergunning OMV\_2018124496.

Er worden geen wijzigingen uitgevoerd aan de riolering, de woning is reeds aangesloten op een septische put en hemelwaterput.

**2/** Het wijzigen van de omgevingsaanleg en van de toegang tot de voortuin.

De verharding en de beplanting van de percelen met huisnummer 91-93 worden gewijzigd (wijziging verharding en aanplanten van haagstructuren). Er wordt niet gespecificeerd welke beplanting dit is, hoe hoog deze is en welke verharding aangelegd wordt. De bestaande terrasverharding blijft behouden. Het pad naar de woningen wordt licht gewijzigd alsook de verharding van de staanplaats in de voortuin.

### **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Omgevingsvergunningen

- \* Op 20/12/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een aanbouw aan een bestaande woning en het slopen van een bijgebouw. (OMV\_2018124496)
- \* Op 21/10/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het herinrichten van de cluster Nekkersputstraat. (OMV\_2020100950)

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- \* Op 16/03/2006 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing en restauratie van een beschermd monument "hof van barmhartigheid". (2005/556)
- \* Op 21/01/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het aanpassen van een bestaande vergunning voor verbouwing van een deel van een beschermd monument. (2009/985)

#### Verkavelingsvergunningen

- \* Op 14/11/2001 werd een weigering afgeleverd voor een nieuwe verkaveling. (2000 GE 073/01/W)
- \* Op 24/11/1980 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling. (1980 GE 073/00)
- \* Op 07/07/1988 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling. (1988 GE 073/00)

#### Stedenbouwkundig misdrijf

Er werd op 26/09/2024 het volgende vastgesteld:

- de vergunde kantoren in de achtergelegen, vroegere stallen werden omgevormd tot een zelfstandige woongelegenheid.

Er werd op 9/10/2024 een aanmaning verstuurd voor:

- Het indienen van een regularisatiedossier.

### **BEOORDELING AANVRAAG**

---

#### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgend extern advies is gegeven:

**Geen bezwaar** advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 28 februari 2025 :  
*geen bezwaar, de archeologieregelgeving blijft van toepassing*

#### **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

##### **1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005 ), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

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

#### **4.3. Verordeningen**

##### **Algemeen Bouwreglement**

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

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

##### **Gewestelijke verordening hemelwater**

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

Zie waterparagraaf.

#### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

## **5. WATERPARAGRAAF**

### **5.1 Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

### **5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem**

#### **Droogte**

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. 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.

#### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **Overstromingen**

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

#### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **5.3 Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

## **6. NATUURTOETS**

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

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***

#### Erfgoedevaluatie en behoud van erfgoedwaarde

De site werd beschermd als **monument** omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde en de industrieel-archeologische waarde.

**De inventaris van het bouwkundig erfgoed** vermeldt de architecturale en historische waarde.

**De aanvraag betreft:**

**1/Een functiewijziging tot wonen.** Voor deze functiewijziging moeten geen bouwkundige aanpassingen gebeuren aan de gebouwen met erfgoedwaarde binnen het beschermde monument. Vanuit erfgoedstandpunt wordt de functiewijziging vanuit het behoud van erfgoedwaarde gunstig beoordeeld.

**2/ De omgevingsaanleg van en de toegang tot de voortuin.**

Hierover wordt op de inventaris van het bouwkundig erfgoed nog vermeld: *“De zogenaamde Hof van Barmhartigheid, gelegen tussen de Peerstraat en de Nekkersputstraat, is een oude hoeve, later omgevormd tot een complex van arbeidershuisjes rondom een rechthoekige binnenplaats, toegankelijk via een klein populierendreefje en is omgeven door een moestuin en boomgaard.”*

Deze oorspronkelijke toegang bevindt zich op het terrein van de huisnummers 78-89. De huisnummers 91-93 hebben een afzonderlijke oprit aan de zijkant van de site.

Op de plannen, horende bij de aanvraag, worden de verharding en de beplanting van de percelen met huisnummer 91-93 gewijzigd (wijziging verharding en aanplanten van haagstructuren). Er wordt niet gespecificeerd welke beplanting dit is, hoe hoog deze is en welke verharding aangelegd wordt.

Conform het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, bijlage 2 Addenda B30-E12 was het noodzakelijk om addendum “B33 – informatie onroerend erfgoed”, toe te voegen aan de aanvraag. De elementen vermeld in artikel 6.3.2, tweede lid, van het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014, moeten worden toegevoegd als de aanvraag betrekking heeft op handelingen aan of in een beschermd goed, waarvoor een toelating vereist is, als vermeld in artikel 6.4.4, § 2, van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Uit deze bijlage moet blijken hoe de omgevingsaanleg wijzigt. Voor alle nieuwe materialen en onderdelen moet voldoende informatie (planttype, hoogte aanplanting, type verharding) worden toegevoegd. Op basis hiervan wordt afgewogen of de erfgoedwaarden van het pand bewaard blijven. Bij gebrek aan deze informatie kan de afweging of de erfgoedwaarde al dan niet wordt aangetast niet gebeuren.

Voor de aanleg van de voortuin moet een afzonderlijke toelating worden aangevraagd via het erfgoedloket. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Woonkwaliteit en impact op de omgeving

De aangevraagde functiewijziging van kantoor naar wonen resulteert in een nieuwe woonentiteit met voldoende intrinsieke capaciteiten om voldoende woonkwaliteit te realiseren. De woning heeft een voldoende grote private buitenruimte die door middel van grote vensters in sterk contact staat met de leefruimte van de woning. De slaapkamer is voldoende verlicht door de directe natuurlijke verlichting van de twee dakvlakramen en het open karakter van de mezzanine, waardoor de slaapkamer ook indirecte verlichting geniet van de grote ramen in de leefruimte.

De site in zijn geheel bestaat uit meerdere wooneenheden, het wijzigen van huisnummer 93 van kantoor naar wonen is inpasbaar in dit geheel omdat het bestaande gabarit van het pand behouden blijft, er wordt geen uitbreiding aangevraagd, en omdat er geen hogere gebruiksdynamiek verondersteld wordt door de nieuwe functie.

Hieruit kan besloten worden dat de impact op de omgeving beperkt blijft.

## **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\_2024161813 lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het regulariseren van een functiewijziging aan Inne Lissens gelegen te Peerstraat 91-93, 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:**

### **Erfgoed**

Voor de aanleg van de voortuin moet een afzonderlijke toelating worden aangevraagd via het erfgoedloket.

### **Riolering:**

Er dient voorzien te worden in een eigen huisaansluiting, het plan is in die zin aan te passen.

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](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

Op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://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](http://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](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting).

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

Geen huisaansluiting en gevel niet op de rooilijn – open of halfopen bebouwing:

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

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

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

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via [www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling](http://www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling).

Privéwaterafvoer:



De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer](http://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](http://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](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. De RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

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

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten. Deze moet ingetekend worden op de aanvraag voor de aanleg van de voortuin in de afzonderlijke toelating via het erfgoedloket.

### **Artikel 3:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

#### Openbaar domein, plaatsbeschrijving:

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.

#### Werken op openbaar domein:

Er zijn wegen- en rioleringswerken gepland in Peerstraat die voor de uitvoering van de aangevraagde bouwwerken belangrijke hinder kunnen opleveren. Voor bijkomende informatie kan men contact opnemen met de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent,

Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00 via mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

#### 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](http://www.water-link.be), publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

#### Rookmelder:

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

## **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 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 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 op 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 dossierkosten;
- 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\_02631 - OMV\_2024161813 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een functiewijziging - zonder openbaar onderzoek - Peerstraat, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024161813**

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.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_regulariseren van een functiewijziging van huisnr. 93_G_V_2_linkergevel.pdf	jEP/b3xvdjpu0iJARscuWA==
BA_regulariseren van een functiewijziging van huisnr. 93_G_N_2_linkergevel.pdf	dDI1rE3MwJp1WbccJ+96Sw==
BA_regulariseren van een functiewijziging van huisnr. 93_G_B_1_voorgevel.pdf	XtBu3K8ME7PLmyMadJC2VA==
BA_regulariseren van een functiewijziging van huisnr. 93_G_B_2_linkergevel.pdf	pdNY5F14ah0t5+8gJLmwEA==
BA_regulariseren van een functiewijziging van huisnr. 93_G_V_3_rechtergevel.pdf	m3C+H4LJh/JcJV1ngSIbug==
BA_regulariseren van een functiewijziging van huisnr. 93_G_N_3_rechtergevel.pdf	00zeuJxQFb5yl4DtR1iGMw==
BA_regulariseren van een functiewijziging van huisnr. 93_G_B_3_rechtergevel.pdf	t0jOoBxbfzfc9LO46Fhjaw==
BA_regulariseren van een functiewijziging van huisnr. 93_G_V_1_voorgevel.pdf	L+C1EOdxTwbW85hyBOSBnQ==
BA_regulariseren van een functiewijziging van huisnr. 93_G_N_1_voorgevel.pdf	Wwpy/nPF43BMGsVSj4UU6g==
BA_regulariseren van een functiewijziging van huisnr. 93_P_N_2_gelijkvloers_rev. B.pdf	Zvjv7LUYagJk2mRLQn80vg==
BA_regulariseren van een functiewijziging van huisnr. 93_P_B_3_verdieping_rev. A.pdf	LHG5N2Lw5VREo3DKEhNXvg==
BA_regulariseren van een functiewijziging van huisnr. 93_P_V_2_gelijkvloers.pdf	h5yieCzLBM7jI2ApWFujpQ==
BA_regulariseren van een functiewijziging van huisnr. 93_P_B_1_fundering.pdf	kojs2iUTDHBfw/yROJQ4CQ==

BA_regulariseren van een functiewijziging van huisnr. 93_P_N_3_verdieping_rev. A.pdf	KoJSaXAKvQLH+Qobrwqebw==
BA_regulariseren van een functiewijziging van huisnr. 93_P_V_1_fundering.pdf	Eti/vm3pykVqZpHn6coscA==
BA_regulariseren van een functiewijziging van huisnr. 93_P_B_2_gelijkvloers_rev. B.pdf	5GYMWuUbxybw5esnOOxEPQ==
BA_regulariseren van een functiewijziging van huisnr. 93_P_V_3_verdieping.pdf	ZSdhJ8/xtkK9SYsUq/tm9A==
BA_regulariseren van een functiewijziging van huisnr. 93_P_N_1_fundering.pdf	tztT+8fnPqzPU7m/ijmaRw==
BA_regulariseren van een functiewijziging van huisnr. 93_S_B_1_doorsnede A-A.pdf	3gDue/Qz8u9pOfVuqtDCbg==
BA_regulariseren van een functiewijziging van huisnr. 93_S_V_1_doorsnede A-A.pdf	ysDJjNfIEumO++xmnG1ihw==
BA_regulariseren van een functiewijziging van huisnr. 93_S_B_2_doorsnede B-B.pdf	+ZAR3i+H1cjo/i0hshtBdA==
BA_regulariseren van een functiewijziging van huisnr. 93_S_V_2_doorsnede B-B.pdf	Zpd/rK/Ri9lrpZg1Xwv5Fg==
BA_regulariseren van een functiewijziging van huisnr. 93_S_N_1_doorsnede A-A.pdf	stcWf9nacMMN7qGnNRly6Q==
BA_regulariseren van een functiewijziging van huisnr. 93_S_N_2_doorsnede B-B.pdf	devp3zQtn0Z5MSY1sQIVHw==
BA_regulariseren van een functiewijziging van huisnr. 93_T_B_langse profieldoorsnede.pdf	8JVzsetoq/5LbfrbwAXu9Q==
BA_regulariseren van een functiewijziging van huisnr. 93_T_N_langse profieldoorsnede.pdf	qvcNPC15AiFbA+y9ye5jDA==
BA_regulariseren van een functiewijziging van huisnr. 93_T_V_langse profieldoorsnede.pdf	q80M9buaRbGU9/7aXBdEMA==
BA_regulariseren van een functiewijziging van huisnr. 93_L_V_B_N_legende.pdf	yakn1d0WgA5kkasK05aaHg==

BA_regulariseren van een functiewijziging van huisnr. 93_I_V_inplantingsplan_rev. A.pdf	3ATlgSWS0hbcS9UtiaPsOw==
BA_regulariseren van een functiewijziging van huisnr. 93_I_B_inplantingsplan_rev. B.pdf	6BdywW8BnnjC2hAHdQSTnA==
BA_regulariseren van een functiewijziging van huisnr. 93_I_N_inplantingsplan_rev. B.pdf	abhYE4guHAQX37wqM9oyoA==