Het college van burgemeester en schepenen

Besluit

2025_CBS_04993 OMV_2025030790 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het omvormen van een herenhuis naar 2 appartementen - zonder openbaar onderzoek - Kwaadham, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 28 mei 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen
Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:
Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:
Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Lodewijk Collin met als contactadres Houtbriel 15, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025030790) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 maart 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:
• Onderwerp: het omvormen van een herenhuis naar 2 appartementen
• Adres: Kwaadham 10, 9000 Gent
• Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nr. 1356A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 1 april 2025.
De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 mei 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen woning betreft een rijwoning langsheen Kwaadham in het historisch centrum van de stad Gent. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing. Het perceel in kwestie is ca. 139,4m² groot en is volledig verhard. Het pand betreft een burgerhuis met drie bouwlagen en een hellend dak. De eengezinswoning bestaat uit een hoofdvolume met een aanbouw van 1 bouwlaag onder een plat dak tegen de rechterperceelsgrens tot aan de achterste perceelsgrens. De overige buitenruimte is ingericht als verharde binnenkoer. De woning heeft een totale netto-vloeroppervlakte van 278,16m².

Het gebouw op het bouwperceel is opgenomen als '*Twee burgerhuizen*' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict-ID nr.: 134893).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning en het omvormen naar een meergezinswoning met twee woonentiteiten.

Volume

Met deze aanvraag wordt de gelijkvloerse aanbouw tegen de rechterperceelsgrens gesloopt en vervangen door een nieuwe perceelsbrede aanbouw. De totale bouwdiepte na verbouwing (incl. hoofdvolume) bedraagt 16,5m op het gelijkvloers. De nieuwe dakrand ligt op een hoogte van 3,14m (ten opzichte van de gelijkvloerse vloerplaat). Het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw wordt gedeeltelijk (15,25m²) aangelegd als groendak.

Bovenop de gelijkvloerse aanbouw vertrekt een nieuwe beglaasde trappenkoker naar de eerste verdieping als binnentrap voor het onderste duplexappartement. De nieuwe dakrand ligt op een hoogte van 7,06m (ten opzichte van de gelijkvloerse vloerplaat).

De linker scheidingsmuur moet beperkt opgehoogd worden (69 cm). De glazen koker waarin de draaitrap zich bevindt, situeert zich op min. 1,90m afstand ten opzichte van de linker- en rechterperceelsgrens.

In het hellend dakvlak wordt aan de achterzijde tegen de linkerperceelsgrens een inpandig dakterras voorzien. Hiervoor wordt een dakuitbouw verwijderd. De kroonlijst aan de achtergevel blijft behouden en vormt een borstwering van 1,0m hoog. De opening in het hellend dakvlak is 2,8m breed, hetgeen circa de helft van de breedte van het dakvlak vormt. Het inpandig terras houdt slechts 8cm van de linkerperceelsgrens en ca. 2,90m afstand van de rechterperceelsgrens. Voor het overige worden aan de voor- en achterzijde van het zadeldak bijkomende dakvlakvensters geplaatst alsook zonnepanelen.

Programma

Op het gelijkvloers en de eerste verdieping wordt een duplex-appartement ingericht. Het betreft een twee-slaapkamerappartement met een netto-vloeroppervlakte van ca. 117,9m². Dit appartement beschikt over een aansluitende private tuinzone op het gelijkvloers met een oppervlakte van 15,5m².

Op de tweede verdieping en de dakverdieping wordt een duplex-appartement ingericht met 3 slaapkamers. Dit appartement beschikt over een netto-vloeroppervlakte van 97,7m² en een private buitenruimte (inpandig dakterras) met een oppervlakte van 7,0m².
De totale gemiddelde netto-vloeroppervlakte van de woonentiteiten bedraagt 107,8m².

Beide woningen krijgen een gedeelde toegang langs de Kwaadham tot een gemeenschappelijke hal. Deze gemeenschappelijk hal geeft tevens toegang tot een gemeenschappelijke fietsenstalling met 3 fietsparkeerplaatsen.

Interne constructieve werken
Tot slot wordt het hoofdvolume intern heringericht. In functie van de omvorming worden interne constructieve werken uitgevoerd, zoals het maken van openingen in dragende muren (waaronder de achtergevel).

Afwateringsstelsel
Het afvoerstelsel wordt gescheiden aangelegd. Er worden een septische put (2.000liter) en 3 hemelwaterputten (van telkens 3.000liter) voorzien. Een infiltratievoorziening is niet ingetekend op de plannen, hiervoor wordt een afwijking aangevraagd.

2. HISTORIEK
Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN
Volgende externe adviezen zijn gegeven:

FLUVIUS
Advies van **Fluvius** afgeleverd op 8 april 2025 onder ref. 5000097067**: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig**. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

BRANDWEER
Advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 25 april 2025 onder ref. 071466-004/MLE/2025: **gunstig**, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

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).

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

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.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften, het wijkt af van volgend artikel:

- **Artikel 5.4:** Aantal fietsparkeerplaatsen

Dit artikel geeft het vereiste minimale aantal fietsparkeerplaatsen weer voor verschillende types woningen en studentenhuisvesting. Het stelt dat er voor de woonentiteit op het gelijkvloers (met 2 slaapkamers) 3 fietsparkeerplaatsen moeten voorzien worden, en voor de bovenliggende woonentiteit (met 3 slaapkamers) 4 fietsparkeerplaatsen.

Toetsing: Er wordt op het gelijkvloers een inpandige gemeenschappelijke fietsenberging voorzien met plaats voor 3 fietsparkeerplaatsen. Er ontbreken 4 fietsparkeerplaatsen voor het huidige programma. Gelet op de historische waarde van het pand is het te verantwoorden om minder fietsparkeerplaatsen te realiseren dan de parkeernorm als minimum voorschrijft, in navolging van artikel 5.7 (Afwijkingsmogelijkheden). Het gebouw is immers opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Er wordt een **afwijking toegestaan** op gemotiveerd verzoek op dit artikel.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

HEMELWATER en GROENDAK

Voorliggende aanvraag betreft een verbouwing met werken aan de afwatering en een volume-uitbreiding waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. Op het nieuwbouwvolume wordt een groendak aangelegd van 15,25m². In de berekening opgenomen door de architect in het omgevingsloket wordt deze oppervlakte gedeeld door twee. Daarom wordt uitgegaan dat er een groendak zal worden aangelegd met een minimale opslagcapaciteit van 50l/m².
De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt bijgevolg 92,71m² (=75,96m²+9,41m²+15,25m²/2). Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 9.271liter. In het ontwerp worden 3 hemelwaterputten voorzien van telkens 3.000liter. Dit is te weinig. Daarom wordt via de **bijzondere voorwaarden** opgenomen dat een hemelwaterput van minstens 9.271liter moet worden geplaatst.
De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is groter dan 120m² waardoor een infiltratievoorziening moet voorzien worden op het eigen perceel. De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte infiltratievoorziening bedraagt 32,71m². Volgens de berekening zou een infiltratievoorziening moeten voorzien worden met een infiltratieoppervlakte van min. 2,62m² en een buffervolume van 86,46l/m². De overloop van de hemelwaterput wordt niet aangesloten op een gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. De aanvrager wenst een afwijking te bekomen op het plaatsen van de infiltratievoorziening op gemotiveerd verzoek en haalt hiervoor het ruimtegebrek en de inspanning om de tuinzone sterk te ontpitten en vergroenen aan als motivering. Deze redenering wordt gevolgd, waardoor een **afwijking kan worden toegestaan** op de plaatsing van de infiltratievoorziening.

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
Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS
Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING
De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.
Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen** bezwaarschriften ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS
Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening
De bebouwing heeft een historische en architecturale waarde die tot uiting komt in volgende erfgoedkenmerken – en aspecten:

- Het uitzicht van de straatgevel: met de verticale indeling, de geleding met doorlopende kordonlijsten, de symmetrische ritmering van raam- en deuropeningen, de materialisatie met sierpleister en arduinen gevelplint en het authentiek

buitenschrijnwerk van de deur, ramen met ingewerkt luikensysteem, de erker, het dakvenster en de geprofileerde kroonlijst met tandlijst op klossen.
- Het uitzicht van het dak: een zadeldak met nok parallel met de straat afgewerkt met rode pannen naar Vlaams model.
- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosteringen volgens een 19de-eeuws systeem, houten dakconstructie met 1 spant, de keldergewelven en de authentieke trappartij met fraai gesculpteerd houtwerk.
- De indeling: een kenmerkende plattegrond van een 19de-eeuws burgerhuis met aan de ene zijde ruimtes voor (verticale) circulatie en aan de andere zijde aaneengesloten leefruimtes.
- De ruimtelijkheid: vloeit voort uit de dragende structuur en de indeling.
- Authentieke interieurelementen: sierplafonds, binnenschrijnwerk en schouwen inclusief schouwmantels.

Al deze elementen hebben waarde en bepalen het karakter van het pand, en moeten maximaal in het ontwerp geïntegreerd worden. Het voorgestelde ontwerp vertrekt van het maximaal behoud van de intrinsieke erfgoedwaarde, hetgeen positief beoordeeld wordt.

Programma
Voorliggende aanvraag is erop gericht om een eengezinswoning om te vormen naar een meergezinswoning met 2 woonentiteiten. Doordat het pand gekend staat als een eengezinswoning wordt de woningtypetoets doorlopen. De woning is niet gelegen in een binnengebied. De woningtypetoets gaat aan de hand van zes te onderzoeken parameters na welke woningtype het meest geschikt is voor een specifiek perceel. Deze parameters worden hieronder besproken:
Het perceel is gelegen langsheen een weg die voorkomt in de lijst B1 (**score 1**). In de onmiddellijke omgeving van het pand zijn tussen de helft en minder dan driekwart van de panden een eengezinswoning (**score 1**). Het aanpalende pand met huisnummer 12 is een eengezinswoning (**score 1**). Het plan toont aan dat parkeren op de gelijkvloerse verdieping niet kan georganiseerd worden (**score 2**). Het mogelijk aantal bouwlagen kan worden vastgesteld op 3 (**score 1**). Gekeken naar de vorm van het terrein, het volume en de tuinzone vormt het een moeilijkere ontwerpopgave voor de creatie van één of meerdere eengezinswoningen (**score 1**). De totaalscore van de woningtypetoets bedraagt 8, dit wil zeggen dat eengezinswoningen de voorkeur hebben. Mits ontwerpend onderzoek kan daarvan afgeweken worden. Gelet op de grootte van het pand en de erfgoedwaarde waarover het pand beschikt kan na onderzoek akkoord worden gegaan met voorliggend ontwerp tot een omvorming naar een meergezinswoning:
*De huidige woning heeft een voldoende grote oppervlakte (namelijk 278,16m²) waardoor een splitsing tot 2 woonentiteiten mogelijk is. Na het omvormen van de bestaande ruime eengezinswoning ontstaan er 2 voldoende grote woonentiteiten met een gemiddelde netto-vloeroppervlakte van 107,8m². Er wordt geoordeeld dat de voorgestelde opsplitsing resulteert in 2 kwalitatieve woonentiteiten die elk beschikken over een private buitenruimte. De voorziene ruimtes in de appartementen zijn voldoende groot en beschikken allen over voldoende daglichttoetreding.

*Bij de omvorming van het pand wordt ruimschoots aandacht geschonken aan het behoud van de aanwezige erfgoedwaarde. Zo wordt een nieuwe trap buiten het hoofdvolume opgericht om de gelijkvloerse en eerste verdieping met elkaar te verbinden, waardoor de sierplafonds en ruimtelijkheid van deze salons gevrijwaard worden. Verder wordt er een afscheiding gemaakt in

de traphal vanaf de tweede verdieping ten opzichte van de onderliggende verdiepingen. Op die manier kan de hoofdtrap functioneel behouden blijven.

Volume-aanpassingen
Het bestaande gelijkvloerse aanbouwvolume wordt gesupprimeerd. Alhoewel dit volume tot de originele bouwfase behoort, heeft het steeds een functionele inrichting gehad waardoor de erfgoedwaarde ervan bescheiden is. De vervanging van dit volume door een hedendaagse uitbreiding met het oog op comfort en ontharding (het volume is kleiner dan het bestaande) is daarom **aanvaardbaar**. Het groot raam in de achtergevel zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de tuin. De nieuwe ruime en groene tuinzone op het gelijkvloers wordt positief beoordeeld opdat het licht en lucht binnenbrengt op het perceel.

Op de eerste verdieping wordt een nieuw aanbouwvolume gerealiseerd. Deze bevindt zich op min. 1,9m afstand van de linker- en rechterperceelgrens en valt binnen de toegelaten bouwmogelijkheden, namelijk binnen de 45° t.o.v. de scheidingsmuren en max. 2m dieper dan het hoofdgebouw. In het volume wordt enkel een trap voorzien van de gelijkvloerse naar de eerste verdieping. Er kan worden geoordeeld dat de impact op de aanpalende buren en bij uitbreiding de omgeving bijgevolg beperkt is.

Verder wordt een inpandig dakterras gecreëerd in het dakvolume bij de bovenliggende woonentiteit. De huidige dakvorm is nog duidelijk afleesbaar, waardoor de uitsparing in het dak principieel aanvaardbaar is. Echter voldoet het dakterras in het hellend dak niet aan het Burgerlijk Wetboek betreft lichten en zichten. Het creëert hinderlijke zichten naar het linker aanpalende perceel. De zone met een diepte van 80cm en breedte van 1,90m in de linkerhoek van het dakterras moet ontoegankelijk worden gemaakt om in overeenstemming te zijn met het Burgerlijk Wetboek. Daarom wordt via de **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat deze zone ontoegankelijk moet zijn dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van een plantenbak.

Voorgevelwijzigingen
Om ervoor te zorgen dat de geplande handelingen uitgevoerd worden met het oog op maximaal behoud van de intrinsieke erfgoedwaarde worden hierbij onderstaande **bijzondere voorwaarden** geformuleerd.

- Het originele buitenschrijnwerk van de deur, ramen, erker en kroonlijst bleef bewaard in dit pand. Wanneer hieraan aanpassingen noodzakelijk zijn met het oog op de energieprestatie, wordt behoud van het originele schrijnwerk vooropgesteld. Aanpassingen zijn mogelijk, zo kan onderzocht worden of de dichtingen kunnen verbeterd worden en of er een dubbele beglazing in het bestaande houtwerk mogelijk is. Enkel wanneer het schrijnwerk in die mate aangetast is dat behoud niet langer mogelijk is, kan vervanging naar origineel model (houten schrijnwerk met een indeling en profilering naar het huidige schrijnwerk) toegestaan worden. De detailtekeningen van dit schrijnwerk worden voorgelegd aan de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg.
- Voor panden die opgenomen zijn op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed zijn afwijkingen mogelijk op de EPB-regelgeving voor delen die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein: https://www.onroerenderfgoed.be/juridische-gevolgen-van-een-vaststelling. Ventilatieroosters worden daarom niet aanvaard in de gevels of het schrijnwerk zichtbaar vanaf het openbaar domein.
- Wanneer de straatgevel geschilderd wordt kan dit enkel in een kleurstelling die geschikt is voor deze neoclassicistische bepleisterde architectuur. Er kan daarbij een keuze gemaakt

worden uit onderstaande kleurcodes die bepaald werden op basis van onderzoek bij gelijkaardige panden:

- gladde te schilderen pleister (alle vlakken en alle details zoals raamomlijstingen): witte kleur te kiezen uit: S 0502-Y, S 0502-Y50R, S 0804-Y50R (roze), S 0502-R, S 1002-Y50R, S 1002-YS1000-N, S 1002-B (grijs), RAL 1013, RAL 9001, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016;
- kroonlijst en dorpels verdiepingen (raamdorpels en doorlopende lekdorpels) worden steeds in dezelfde kleur als de pleister geschilderd;
- ramen: witte kleur te kiezen uit bovenstaande lijst (pleister) - kan verschillen van de tint van de pleister;
- inkomdeur of poort: zeer donkere kleur - meestal zogenaamd dennengroen: RAL 6009;
- bepleisterde te schilderen plint: grijs als imitatie van arduin - te kiezen uit: S 3500-N en S 4000-N;

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_2025030790_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 omvormen van een herenhuis naar 2 appartementen aan de heer Lodewijk Collin gelegen te Kwaadham 10, 9000 Gent.
De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.
Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.
Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.
Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.
Artikel 2:
Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

-Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 25 april 2025 met kenmerk 071466-004/MLE/2025). Zie bijlage op het Omgevingsloket.

-Fluvius

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** afgeleverd op 8 april 2025 onder ref. 5000097067 moeten strikt nageleefd worden. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Inpandig dakterras

De zone met een diepte van 80cm en breedte van 1,90m in de linkerhoek van het dakterras thv de linkerperceelsgrens moet ontoegankelijk gemaakt worden. Zie aanduiding op de plannen. Het ontwerp moet blijvend voldoen aan het Burgerlijk Wetboek betreft lichten en zichten.

Hemelwaterput

Er moet een hemelwaterput van minstens 9.271liter worden geplaatst. De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Groendak

Het nieuw plat dak moet als groendak worden aangelegd conform artikel 3.8 van het algemeen bouwreglement. Een groendak is een dak dat zo gebouwd wordt dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per m².

Erfgoed

*Het originele buitenschrijnwerk van de deur, ramen, erker en kroonlijst bleef bewaard in dit pand. Wanneer hieraan aanpassingen noodzakelijk zijn met het oog op de energieprestatie, wordt behoud van het originele schrijnwerk vooropgesteld. Aanpassingen zijn mogelijk, zo kan onderzocht worden of de dichtingen kunnen verbeterd worden en of er een dubbele beglazing in het bestaande houtwerk mogelijk is. Enkel wanneer het schrijnwerk in die mate aangetast is dat behoud niet langer mogelijk is, kan vervanging naar origineel model (houten schrijnwerk met een indeling en profilering naar het huidige schrijnwerk) toegestaan worden. De detailtekeningen van dit schrijnwerk worden voorgelegd aan de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg.

*Voor panden die opgenomen zijn op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed zijn afwijkingen mogelijk op de EPB-regelgeving voor delen die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein: https://www.onroerenderfgoed.be/juridische-gevolgen-van-een-vaststelling. Ventilatieroosters worden daarom niet aanvaard in de gevels of het schrijnwerk zichtbaar vanaf het openbaar domein.

*Wanneer de straatgevel geschilderd wordt kan dit enkel in een kleurstelling die geschikt is voor deze neoclassicistische bepleisterde architectuur. Er kan daarbij een keuze gemaakt worden uit onderstaande kleurcodes die bepaald werden op basis van onderzoek bij gelijkaardige panden:

- gladde te schilderen pleister (alle vlakken en alle details zoals raamomlijstingen): witte kleur te kiezen uit: S 0502-Y, S 0502-Y50R, S 0804-Y50R (roze), S 0502-R, S 1002-Y50R, S 1002-Y, S 1000-N, S 1002-B (grijs), RAL 1013, RAL 9001, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016;
- kroonlijst en dorpels verdiepingen (raamdorpels en doorlopende lekdorpels) worden steeds in dezelfde kleur als de pleister geschilderd;
- ramen: witte kleur te kiezen uit bovenstaande lijst (pleister) - kan verschillen van de tint van de pleister;
- inkomdeur of poort: zeer donkere kleur - meestal zogenaamd dennengroen: RAL 6009;
- bepleisterde te schilderen plint: grijs als imitatie van arduin - te kiezen uit: S 3500-N, S 4000-N;

Riolering

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

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

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over :
- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder “Mijn privéwaterafvoer”).

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.
Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.
Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

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

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

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

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

Privéwaterafvoer:
De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder “Mijn privéwaterafvoer”).

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:
* enkel voor zwart/fecaal afvalwater
* van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
* +300 l/ IE tem 10 IE
* +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk
https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).
Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.
Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

De **regenwaterpijp** op de straatgevel mag maximaal 10cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.
Artikel 3:
Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:
<u>Huisnummeringsattest</u>
De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw - huisnummer-aanvragen

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

Openbaar domein

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

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.
Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.
Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.
U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

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

Drinkwaterinstallatie

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

Belangrijke bepalingen

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

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
Artikel 99.
§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:
1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.
Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.
§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:
1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.
§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.
Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.
De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.
In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktename 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
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 beroepsindiener 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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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.

Elektronisch ondertekend op
28/05/2025 om 17:14:02 (GMT+02:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

Elektronisch ondertekend op
28/05/2025 om 14:57:54 (GMT+02:00)
door
Mathias De Clercq, burgemeester en
voorzitter vast bureau

2025_CBS_04993 - OMV_2025030790 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het omvormen van een herenhuis naar 2 appartementen - zonder openbaar onderzoek - Kwaadham, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV_2025030790

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_Herenhuis kwaadham_T_N_2_2267.pdf	2qIArnhG2aKR92F8uH7mnQ==
BA_Herenhuis kwaadham_T_N_2_2267.pdf	gpPStsBbDImw41jv6r84Nw==
BA_Herenhuis kwaadham_T_N_1_2267.pdf	TBe2mHcPL7Czv7o/1ijP4Q==
BA_Herenhuis kwaadham_T_N_1_2267.pdf	IrNHsfCI/mspSCGCOxEQOQ==
BA_Herenhuis kwaadham_T_B_2_2267.pdf	sXjofOqHMAx/YL1hxbb6Mg==
BA_Herenhuis kwaadham_T_B_2_2267.pdf	a1hqp2pb2jF/jMYH9pHyng==
BA_Herenhuis kwaadham_T_B_1_2267.pdf	KUMMA99eRL7SncMTc1+BGA==
BA_Herenhuis kwaadham_T_B_1_2267.pdf	B6UhkwdijZCzDl3ega11mQ==
BA_Herenhuis kwaadham_S_N_E_2267.pdf	XYrWsnOvtwCzq+ZXxttc1g==
BA_Herenhuis kwaadham_S_N_D_2267.pdf	j4Ug38Wzg4szpTOImLXQGw==
BA_Herenhuis kwaadham_S_N_C_2267.pdf	TEC1PUUB4MLZbhFNP3qpvg==
BA_Herenhuis kwaadham_S_N_B_2267.pdf	kDbYkNriRrFbi5Li8xmI7w==
BA_Herenhuis kwaadham_S_N_A_2267.pdf	fPeYrRe/eboZ2t+WXjR9UA==
BA_Herenhuis kwaadham_S_B_C_2267.pdf	eCWqkFV7WITPgv6T1W9y/Q==

BA_Herenhuis kwaadham_S_B_B_2267.pdf	jpNJuSFRZPJkptKMb2IC5A==
BA_Herenhuis kwaadham_S_B_A_2267.pdf	FloJS7w1X9n9HkfIcGVvaw==
BA_Herenhuis kwaadham_P_N_4._2267.pdf	BgRDugCN+p4IzaGp25nWMA==
BA_Herenhuis kwaadham_P_N_3._2267.pdf	iqw4uB4SJLSSceB3rgFc8w==
BA_Herenhuis kwaadham_P_N_3._2267.pdf	MvbINNmogPYLxcwmRvqh/Q==
BA_Herenhuis kwaadham_P_N_2._2267.pdf	j/mnxA7A8V0Rr9a5ZIl2Dg==
BA_Herenhuis kwaadham_P_N_1._2267.pdf	z2Whmj4wcXzegrVAg/JDDw==
BA_Herenhuis kwaadham_P_N_0._2267.pdf	/AgKijA8qUk1TIX/SymAmg==
BA_Herenhuis kwaadham_P_N_-1._2267.pdf	ba4O3dOofIbCkJ0at5v17g==
BA_Herenhuis kwaadham_P_N_-1._2267.pdf	X7XVZHX/QD3nGmKwsHoM3w==
BA_Herenhuis kwaadham_P_B_4._2267.pdf	pZCOfBs/SxejoNehAITZHA==
BA_Herenhuis kwaadham_P_B_3._2267.pdf	NVJ5v5c6vCSO2JLIydz36w==
BA_Herenhuis kwaadham_P_B_2._2267.pdf	zHDMOY2C04E3EMu5Ugke1Q==
BA_Herenhuis kwaadham_P_B_1._2267.pdf	FrtUdG8iqSvaWYoR70NXJA==
BA_Herenhuis kwaadham_P_B_0._2267.pdf	vqge1FFXO9j8X+ecKNl4zQ==
BA_Herenhuis kwaadham_P_B_-1._2267.pdf	7dPzh5f/j+sVGTE03AestA==
BA_Herenhuis kwaadham_L_N_Bressers_2267.pdf	EJL5j4y6nT6hije+AKgjeA==
BA_Herenhuis kwaadham_L_LB_Bressers_2267.pdf	kua4n7D6K2B7Yh3xGdCzPA==

BA_Herenhuis kwaadham_I_N_1_2267.pdf	IydkyM4/hENUK1B6NyFQTg==
BA_Herenhuis kwaadham_I_N_1_2267.pdf	ZAGH1YZrkGDick/bp1Embw==
BA_Herenhuis kwaadham_I_B_1_2267.pdf	oVH8Hbz7mDKRYQjOby/ZmQ==
BA_Herenhuis kwaadham_I_B_1_2267.pdf	NVdou931gPU+Dom7d9toCg==
BA_Herenhuis kwaadham_G_N_VG_2267.pdf	2CKpjCP/f7Wsx08ouog++g==
BA_Herenhuis kwaadham_G_N_VG_2267.pdf	QmBep2OPyfvlG9etVbe3RQ==
BA_Herenhuis kwaadham_G_N_AG_2267.pdf	qgMTHGZlZht65JggQCPa3w==
BA_Herenhuis kwaadham_G_N_AG_2267.pdf	p3EytJZ5SCIfuKFDIIS7pA==
BA_Herenhuis kwaadham_G_B_VG_2267.pdf	aIQdtzPGelEoMYjWs9yL5w==
BA_Herenhuis kwaadham_G_B_AG_2267.pdf	NgZ3J0Jd+rNDfV6q2gaepw==