



2025_CBS_05144 OMV_2025000852 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een kamerwoning - met openbaar onderzoek - Ommegangstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 juni 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen
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?

Steffy Cools - Sander Baeke met als contactadres Watervlietsesteenweg 17, 9988 Sint-Laureins hebben een aanvraag (OMV_2025000852) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 januari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een kamerwoning
- Adres: Ommegangstraat 45, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 3323B

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

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 27 mei 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het te verbouwen pand bevindt zich langs de Ommegangstraat in de binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uitgesloten bebouwing. Het pand in kwestie betreft een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning bestaande uit zes kamers.

Het pand bestaat uit een hoofdvolume van tweeënhalf bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Het pand beschikt tevens over een perceelsbreed en perceelsdiep gelijkvloers aanbouwvolume afgewerkt met een plat dak. Het pand beschikt niet over een buitenruimte.

Op het gelijkvloers bevindt zich een eerste kamer aan de straatzijde en een gemeenschappelijke keuken aan de achterzijde. In het aanbouwvolume bevindt zich een tweede kamer en een gemeenschappelijke toilet en badkamer. Op het eerste verdiep beschikt het pand over een derde kamer aan de straatzijde en een vierde kamer aan de achterzijde. Onder het hellend dak bevindt zich een vijfde kamer aan de straatzijde en een zesde kamer aan de achterzijde.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op het verbouwen van een bestaande meergezinswoning. Hierbij gebeuren volgende volumewijzigingen:

- Een deel van de gelijkvloerse aanbouw wordt gesloopt ten behoeve van het creëren van een buitenruimte (14,32 m²). De totale gelijkvloerse bouwdiepte na verbouwing (incl. hoofdvolume) bedraagt 15,60 m. De kroonlijsthoogte blijft ongewijzigd en bedraagt 2,91 m gemeten ten opzichte van het trottoirpeil. Het platte dak van het te behouden gedeelte van de gelijkvloerse aanbouw wordt in de nieuwe toestand voorzien van een groendak.
- Op de eerste verdieping en 2^{de} verdieping wordt een aanbouwvolume aan de achtergevel toegevoegd. Het gebouw wordt aan de achterzijde uitgebreid met een nieuwe uitbouw onder plat dak (groendak) over twee verdiepingen. Het aanbouwvolume wordt voorzien ter hoogte van de rechter perceelsgrens, over een breedte van 2,70 m. De kroonlijsthoogte van het aanbouwvolume bedraagt 9,49 m gemeten ten opzichte van het trottoirpeil. De bouwdiepte op de verdiepingen wordt hierbij ter hoogte van de rechter perceelsgrens aangepast van 8,78 m naar 9,98 m.
- De achtergevel wordt, ter hoogte van het gedeelte waar geen aanbouwvolume wordt voorzien, opgehoogd tot een kroonlijsthoogte van 8,89 m gemeten ten opzichte van het trottoirpeil. Zodoende ontstaan aan de achtergevel 3 volwaardige bouwlagen. Dit betreft een ophoging van 1,06 m.

Hiervoor moeten de scheidingsmuren opgehoogd worden. De rechter scheidingsmuur wordt over een diepte van 1,20 m opgehoogd met 6,58 m. De linker scheidingsmuur wordt over een diepte van maximaal ca. 1,12 m opgehoogd met maximaal 1,06 m.

Voorliggende aanvraag heeft verder betrekking op het herinrichten van het pand en heeft betrekking op het reduceren van het aantal kamers van 6 naar 4.

Op het gelijkvloers wordt kamer 1 omgevormd naar een fietsenberging (8,46 m²), centraal wordt een gemeenschappelijk toilet en een gemeenschappelijke badkamer voorzien. In de aanbouw

wordt een gemeenschappelijke ruimte voorzien die een keuken omvat en een zitruimte. Een deel van de gelijkvloerse aanbouw wordt gesloopt zodat een buitenruimte (14,32 m²) ontstaat.

De indeling op de eerste en tweede verdieping blijft behouden (vooraan en achteraan een kamer), al krijgen de kamers aan de achterzijde wel een uitbreiding in de vorm van een aanbouwvolume.

Kamers 1, 2, 3 en 4 hebben respectievelijk een netto vloeroppervlakte (gemeten vanaf 2,20 meter vrije hoogte) een oppervlakte van 12,53 m², 12,48 m², 12,53 m² en 12,11 m².

Voor het pand werden recent drie omgevingsvergunningsaanvragen (zie rubriek 'HISTORIEK') afgeleverd. Ten opzichte van de voorgaande weigering zijn volgende wijzigingen op te merken:

- Een gedeelte van de gelijkvloerse aanbouw wordt gesloopt ten behoeve van het creëren van een gemeenschappelijke buitenruimte.
- Aan de achterzijde werd op de eerste en tweede verdieping een uitbreiding voorzien.
- De achtergevel wordt opgetrokken tot 3 volwaardige bouwlagen.
- Het programma wordt aangepast van 3 naar 4 kamers. Er worden geen duplex kamers meer voorzien.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 12/05/2022 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een studentenwoning. (OMV_2021199066)

* Op 29/09/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een studentenwoning. (OMV_2022072446)

* Op 09/11/2023 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een studentenwoning. (OMV_2023108187)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 24 maart 2025 onder ref. 029682-013/PJ/2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

Samenvatting:

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

Aandachtspunten:

- *Houten vloeren moeten brandwerend worden beschermd: REI 60 is vereist.*
- *Deuren van de fietsberging en keuken moet zelfsluitende of bij-brand- zelfsluitende branddeur zijn.*
- *De kamers aan de achtergevel moeten rechtstreeks toegang hebben tot een gevelladder. Zij moeten kunnen evacueren naar een veilige plaats (bvb naar het perceel van de bureu).*
- *Veiligheidsuitrusting - inclusief branddetectie-installatie - te voorzien (zie deel B).*

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 MUINKPARK, goedgekeurd op 9 juni 1995, en is bestemd als klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern en Zone A voor woningen.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen. **De aanvraag is niet in overeenstemming met volgende stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg:**

- 3.3.2. Hoogte van de achtergevels van de hoofdgebouwen

“De hoogte van de achtergevel wordt bepaald t.o.v. het straatpeil.

Voor deze hoogte geldt dezelfde regel als vermeld onder art. 3.3.1. (hoogte van de gevels palend aan de openbare weg), waarbij de achtergevel maximum zo hoog mag zijn als de voorgevel.”

Afwijking: Conform bovenstaand voorschrift mag de kroonlijshoogte van de achtergevel, gemeten t.o.v. het straatpeil, maximaal 9m bedragen en mag deze maximaal zo hoog reiken dan de voorgevel. In voorliggende bedraagt de kroonlijsthoogte van de achtergevel, gemeten t.o.v. het straatpeil, maximaal 9,49 m. Bovendien reikt de achtergevel hoger dan de voorgevel.

Toetsing: **Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.** De afwijking op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg is aanvaardbaar om volgende redenen:

Het voorzien van drie volwaardige bouwlagen is conform met de voorschriften van het BPA en is tevens wenselijk conform de Structuurvisie *Ruimte Voor Gent*: In de binnenstad streven we naar een betere benutting van de bestaande (bebouwde) ruimte door hoger bouwen toe te staan.

Hoger bouwen betekent immers ruimtewinst: door het opeenstapelen van lagen nemen we immers minder oppervlak in beslag. Het voorzien van drie bouwlagen wordt aldus aanvaardbaar geacht.

De beperkte meerhoogte van de kroonlijst komt voort uit de wens om te voorzien in voldoende vrije hoogte. Bovendien beschikt het rechteraantalend pand over een grotere kroonlijsthoogte aan de achtergevel. De kroonlijsthoogte van de achtergevel past zich in binnen de omgeving en wordt gunstig beoordeeld.

De achtergevel reikt bovendien enkel hoger dan de voorgevel omwille van het feit dat er gekozen wordt voor het behoud van het bestaande gabarit aan de straatzijde. De inpasbaarheid van het pand in de straat wordt daardoor behouden. **De afwijking kan bijgevolg worden toegestaan.**

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, het wijkt af op volgende punten:

- **Artikel 3.6: Septische put;**

Dit artikel verplicht de plaatsing van een septische put bij nieuwbouw of bij verbouwingen van het gelijkvloers en/of de kelder die voor gevolg hebben dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan worden aangepast.

Het college van burgemeester en schepenen kan bij gemotiveerde beslissing een afwijking van bovenstaande verplichting toestaan indien het technisch niet mogelijk is om een septische put te plaatsen.

Op voorliggend perceel is er onvoldoende plaats om een septische put te kunnen voorzien zonder de stabiliteit van de muren in gevaar te brengen. Gelet op de aard van de verbouwing en gelet op de beperkte onbebouwde ruimte op het perceel, kan een **vrijstelling** worden verleend voor het plaatsen van een septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel. Dit wordt zo opgenomen via de **bijzondere voorwaarden**.

- **Artikel 4.11: Voorwaarden waaraan een meergezinswoning moet voldoen: Mix**

“Elke meergezinswoning moet bestaan uit een mix van woningen (groottes en/of aantal slaapkamers). [...]

Een mix van woningen bereiken we door enerzijds te streven naar een gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen van minimum 75 m², en anderzijds door een variatie in groottes (oppervlaktes) en types (aantal slaapkamers). Een gemiddelde minimum netto vloeroppervlakte van 75 m² zorgt ervoor dat de woningen niet te klein zijn uitgevoerd en er een

gezond evenwicht ontstaat tussen kleinere en grotere woningen. Uiteraard mag de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen ook hoger zijn dan 75 m². [...]

In principe moet het gaan om een mix van 1-, 2-, 3- of meer-slaapkamerappartementen, en dit van verschillende groottes

Richtlijnen:

- *min. 25% grote (3 en meer-slaapkamerappartementen, met variërende grootte).*
- *max. 25% kleine (studio's en 1-slaapkamerappartementen, met variërende grootte),*
- *de rest (circa 50%) in 2-slaapkamerappartementen*

Toetsing: Afwijking toegestaan: De aanvraag betreft een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning die niet voldoet aan deze mix en waar het aantal woningen niet verhoogd wordt. In dat geval moet een verhoogde woonkwaliteit nagestreefd worden. In het geval van een kamerwoning komt dit neer op het vergroten van de kamers en/of uitbreiden of verbeteren van de gemeenschappelijke ruimtes.

In de voorliggende aanvraag worden de kamers aan de achterzijde vergroot. Het aantal kamers wordt bovendien gereduceerd ten voordele van een gemeenschappelijke fietsenberging. Bovendien wordt de gemeenschappelijke keuken vergroot, gecombineerd met een gemeenschappelijke verblijfsruimte, en wordt het pand voorzien van een gemeenschappelijke buitenruimte. Dit wordt gunstig beoordeeld. De woonkwaliteit wordt beoordeeld bij hoofdstuk 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.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke

stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

HEMELWATERPUT

De bestaande meergezinswoning wordt uitgebreid en er gebeuren werken aan de afwatering in het bestaande hoofdvolume waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 61 m² (totale dakoppervlakte exclusief voorste dakvlak). In deze in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte zit het achterste hellend dakvlak van het hoofdgebouw omvat alsook de platte daken die aangelegd worden als groendak. Het achterste hellend dakvlak van het hoofdgebouw loopt af op het groendak van de aanbouw.

Voor de delen van het dakoppervlak die voorzien zijn van een groendak, is de aansluiting op een hemelwaterput niet verplicht. Aangezien de nieuwe platte daken als groendak worden aangelegd, moet er geen hemelwaterput geplaatst worden.

INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is kleiner dan 120 m², waardoor er geen infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

GROENDAK

De aanvraag maakt geen vermelding van het buffervolume van de groendaken. Gezien er geen hemelwaterput wordt voorzien moeten de groendaken over voldoende buffervolume beschikken.

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 van minimaal 35 liter per m². Dit conform artikel 3.8 Algemeen Bouwreglement. Dit wordt zo opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

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

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening 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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 5 maart 2025 tot en met 3 april 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **2 bezwaarschriften** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

BEZWAARSCHRIFT 1

Optrekken achtergevel / uitbouw thv verdiepingen

Het voorziene aanbouwvolume doorbreekt volgens het bezwaarschrift de achtergevellijn die voor de aanpalende panden gelijk ligt. Het dieper bouwen zou volgens het bezwaarschrift inkijk op het aanpalende perceel teweegbrengen en de privacy van aanpalende perceel in gedrang brengen; dit inzonderheid door het raam op het tweede niveau.

Schade door sloop gedeelte gelijkvloerse aanbouw

Het bezwaarschrift uit bezorgdheid inzake mogelijke schade voor aanpalende percelen bij afbraak van het gedeelte van de gelijkvloerse aanbouw. Het bezwaarschrift geeft aan dat aanpalenden niet aansprakelijk mogen worden gesteld voor eventuele schade aan gemene muren die het onmiddellijk gevolg zijn van de verbouwings-/afbraakwerken.

BEZWAARSCHRIFT 2

Optrekken achtergevel / uitbouw thv verdiepingen

Het voorziene aanbouwvolume doorbreekt volgens het bezwaarschrift de achtergevellijn die voor de aanpalende panden gelijk ligt. Het aanbouwvolume zal volgens het bezwaarschrift licht en zicht ontnemen bij de aanpalenden. Een uitbreiding van het bouwvolume is volgens het bezwaarschrift niet aanvaardbaar.

Het bezwaarschrift uit bijkomend bezwaar tegen de volgens het bezwaarschrift grote aanwezigheid van studenten in de Ommegangstraat.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

Optrekken achtergevel / uitbouw thv verdiepingen

De nieuwe uitbreiding zal inderdaad een zekere impact hebben op de lichtinval en de ruimtebeleving van de aanpalende percelen. Echter, de voorgestelde uitbreiding voldoet aan de gangbare normen, en zoekt een evenwicht tussen het uitbreiden van de beschikbare woonoppervlakte van het te verbouwen pand enerzijds, en het beperken van de impact daarvan op de aanpalende percelen anderzijds. Het zoeken van een passend evenwicht tussen beide is eigen aan het stedelijk wonen.

Hoewel het nieuwe raam voldoet aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, wordt niet ontkend dat er een zekere mate van inkijk kan ontstaan naar de aanpalende percelen. Dit is echter eigen aan het stedelijk wonen en vergelijkbaar met de – beperkte – inkijk die aanwezig is vanuit reeds bestaande ramen in de onmiddellijke omgeving.

Schade

Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag komt tegemoet aan de weigeringsgronden uit de vorige omgevingsvergunningsaanvraag (OMV_2023108187). Zo staan de verbouwingswerken van deze rechtmatig tot stand gekomen kamerwoning in het teken van het vergroten van het wooncomfort:

PROGRAMMA

Het aantal entiteiten in deze kamerwoning wordt verlaagd van zes naar vier. Dit leidt ertoe dat het aantal bewoners van deze kamerwoning en bijgevolg het aantal gebruikers van de voorziene gemeenschappelijke ruimtes tevens afneemt. Dit wordt gunstig beoordeeld.

MORFOLOGISCH

Het uitbreiden van het hoofdvolume in bouwdiepte en bouwhoogte leidt er toe dat de kamers aan de achterzijde vergroten in woonoppervlak.

Na verbouwingswerken bedraagt de bouwdiepte van het hoofdvolume immers 9,98 m. Dit is een aanvaardbare en gangbare bouwdiepte op de verdiepingen en reikt slechts 1,20 m dieper dan het hoofdvolume van linker- en rechteraanpalende. De bouwdiepte is bovendien conform met de voorschriften van het BPA. Tevens wordt de achtergevel van het pand opgetrokken naar drie volwaardige bouwlagen. Het voorzien van drie volwaardige bouwlagen is conform met de voorschriften van het BPA en is tevens wenselijk conform de Structuurvisie *Ruimte Voor Gent*.

De uitbreiding heeft bijgevolg een beperkte impact op aanpalenden. De scheidingsmuren met linker- en rechteraanpalende moeten opgehoogd worden, maar de aanpalenden beschikken over de mogelijkheid om op termijn een gelijkaardige uitbreiding te voorzien. De

uitbreidingen situeren zich bovendien aan de achterzijde van het pand. Aan de straatzijde worden geen

wijzigingen voorzien aan het gabarit van de woning. De inpasbaarheid van de woning in zijn omgeving worden bijgevolg voldoende verzekerd.

Tot slot leidt het uitbreiden van het hoofdvolume tot de mogelijkheid tot gedeeltelijke sloop van het gelijkvloers aanbouwvolume. Dit komt niet alleen de woonkwaliteit binnen deze kamerwoning ten goede, maar leidt ook tot een betere waterinfiltratie van het hemelwater. Dit wordt gunstig beoordeeld.

INDELING

Door het uitbreiden van het hoofdvolume kunnen op de verdiepingen vier voldoende ruime kamers ingericht worden. Door het verlagen van het aantal kamers kan bijgevolg het gehele gelijkvloers ingericht worden met gemeenschappelijke functies.

Na verbouwingswerken beschikt het pand over een gemeenschappelijke fietsenberging aan de straatzijde. De gemeenschappelijke keuken en eetplaats wordt vergroot en staat in rechtstreekse verbinding met de nieuwe buitenruimte. Dit vergroot tevens de natuurlijke lichtinval in deze ruimte.

Het verlagen van het aantal kamers leidt bijgevolg, in combinatie met de uitbreiding van het hoofdvolume tot een verbeterde woonkwaliteit en wordt gunstig beoordeeld.

ERFGOEDWAARDERING

Opname in het CHE-gebied is een aanduidingen van de erfgoedwaarde van het pand. Deze erfgoedwaarde wordt bepaald door verschillende aspecten:

- Het uitzicht: van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelafwerkingsmateriaal, van het dak met volume en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructie en eventueel keldergewelven. Ook de trappartij behoort hiertoe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de bouwperiode.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.

Dit pand betreft een deel van een 19^{de}-eeuwse eenheidsarchitectuur die nog goed afleesbaar is in het straatbeeld. Dit komt tot uiting in de voorgevel (met bepleistering, raamgeleding, doorlopende lijsten, blindnissen), de doorlopende kroonlijsten en het doorlopend dakvlak. In het interieur betreft het een eenvoudig pand opgebouwd uit een voor- en achterkamer met tussenliggende trap. De dakstructuur is opgebouwd als een eenvoudig gordingendak. De kelder is afgedekt met troggewelven.

De werken gaan uit van de bestaande opbouw van de woning en hebben geen impact op de beeldwaarde van het pand. Vanuit erfgoed oogpunt kunnen de voorgestelde werken gunstig beoordeeld worden.

Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning.

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_2025000852_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 verbouwen van een kamerwoning aan Steffy Cools - Sander Baeke gelegen te Ommegangstraat 45, 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:

Brandweervoorschriften:

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 24 maart 2025 met kenmerk 029682-013/PJ/2025).

Groendaken:

Alle platte daken moeten aangelegd worden als groendak. 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 van minimaal 35 liter per m². Dit moet gebeuren binnen het vergunde volume, zonder verdere ophoging van de gemene muren.

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).

De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient **terzelfdertijd met de werken van FARYS** ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op 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.

Privéwaterafvoer:

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

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

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

De interne riolering 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.

Gelet op de aard van de verbouwing verleent onze dienst vrijstelling m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.

De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden).

Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel "onbereikbaar gesloten" stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

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:

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 Stads kantoor 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).

Grondwaterbemaling:

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar

verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalltermijn 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 vervalltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid,

van het decreet van 25 april 2014.

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

Het bevoegde bestuur kan bij de 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.

2025_CBS_05144 - OMV_2025000852 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een kamerwoning - met openbaar onderzoek - Ommegangstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025000852

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_KAMERWONING_G_B_2_achtergevel.pdf	H4ct34iSkbKSgUc9GCWuAA==
BA_KAMERWONING_G_B_1_voorgevel.pdf	QlL9fICSQUmUxNKVPqfG5A==
BA_KAMERWONING_G_N_1_voorgevel.pdf	yaCeYho+BfET/2ZZxjuO2w==
BA_KAMERWONING_G_N_2_achtergevel.pdf	OwzJaHYSA1alRXQcyJrQZA==
BA_KAMERWONING_I_B_1_inplanting bestaand.pdf	P0geO5f7n+TP3Rk7I3Z9/g==
BA_KAMERWONING_I_N_1_inplanting nieuw.pdf	52riX7yxNBpvLISXp9AqEQ==
BA_KAMERWONING_L_N_1_legende.pdf	cXtNLQbZgZZRle9WyBdSvw==
BA_KAMERWONING_P_B_1_niveau - 1.pdf	BGMsBtcSvEYMOFWiZGBzZQ==
BA_KAMERWONING_P_B_2_niveau 0.pdf	+iGWyNzP1LwtfzApCL+0Zg==
BA_KAMERWONING_P_B_3_niveau 1.pdf	+TlwsOq1pIBXiRTSj2vMQw==
BA_KAMERWONING_P_B_4_niveau 2.pdf	ci4R+/hyNevHZbMw+V9Qdg==
BA_KAMERWONING_P_B_5_niveau 3.pdf	Mw8FC8NwGgLP48odOBtopA==
BA_KAMERWONING_P_B_6_dakplan.pdf	NioPBmjXoMWFulFjz+MANA==
BA_KAMERWONING_P_N_1_niveau - 1.pdf	bU5zskmOKQcARMxXTDp4GQ==

BA_KAMERWONING_P_N_2_niveau 0.pdf	Wu26fUw3N3kFG09hiZnmNg==
BA_KAMERWONING_P_N_3_niveau 1.pdf	cuHyBg7jzN3iwkiHf5RHRA==
BA_KAMERWONING_P_N_4_niveau 2.pdf	qmIP5YQWj40xJrR7S5ueww==
BA_KAMERWONING_P_N_5_niveau 3.pdf	fqstS+FxjyhYjr+S+ITBYw==
BA_KAMERWONING_P_N_6_dakplan.pdf	2+hmb8V/XItGP8+73A/VBg==
BA_KAMERWONING_S_B_1_snode A.pdf	4NHBdf1KC89mPHT2GD5NHw==
BA_KAMERWONING_S_N_1_snode A.pdf	VLe+m3haetuZC/jkGRaTqA==
BA_KAMERWONING_T_B_1_terreinsnede bestand.pdf	s7S1gNQAwjaLuzg9o9f0Cw==
BA_KAMERWONING_T_N_1_terreinsnede nieuw.pdf	G3TSg83k9ec2A6B2CvW7AA==