



**2025_CBS_06690 OMV_2025033135 R - aanvraag omgevingsvergunning voor een
functiewijziging van commerciële functie met woonst naar woonst - met openbaar onderzoek
- Nadine Crappéstraat, 9000 Gent - Vergunning**

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 juli 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van
Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe
Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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?

DC² BV met als contactadres Coupure 160, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025033135)
ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 maart 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een functiewijziging van commerciële functie met woonst naar woonst
- Adres: Nadine Crappéstraat 12, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 28 sectie B nr. 637Y5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op
6 mei 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag heeft betrekking op een beschermd gebouw (pomphuis) op de site Alsberghe-Van Oost. In deze vernieuwde wijk bevindt zich een mix eengezinswoningen (gesloten en halfopen) en appartementen, waaronder ook sociale huurappartementen. Ter hoogte van de Drongensesteenweg bevinden zich ook kantoorgebouwen. De wijk wordt in het Noorden ontsloten door de Drongensesteenweg en langs de 3 andere zijden door bos. Rechts van de wijk is er een fiets- en wandelpad aangelegd dat de connectie maakt met het Eiland Malem en de Watersportbaan.

De aanvraag omvat een functiewijziging van commerciële functie met woonst naar woonst. Het pand waarop de aanvraag betrekking heeft, betreft het voormalige machinehuis van het textielverdelingsbedrijf Alsberge-Van Oost. Het pand is beschermd als monument (opgenomen in het beschermingsbesluit van 23/10/1981, met ID 1728). Tevens is het pand gelegen binnen het beschermd stadsgezicht 'textielverdelingsbedrijf Alsberge-Van Oost: machinehuis, ketelhuis, stoommachine met onmiddellijke omgeving' (opgenomen in het beschermingsbesluit van 23/10/1981, met ID 1728).

Het machinehuis is eveneens opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed als onderdeel van het bouwkundig relict met ID 26317. Het machinehuis wordt hierin als volgt beschreven:

"... De stoommachine is ondergebracht in een rechthoekig gebouwtje met topgevel waarachter een lichtkap door middel van een gevelsteen gedateerd 1913-14. Een gietijzeren trapje verleent toegang tot de machinekamer. De wanden zijn bekleed met faïencetegeltjes in Art Nouveaustijl. De driecylindrestoommachine van 1913 is geconstrueerd door Vanden Kerchove (Gent) en is een combinatie van monocylinder en tandem. Via een drijfriem verbonden met een elektrische installatie. In de kelder bevinden zich de pomp- en voedingsinstallaties. ...".

De volledige inventarisbeschrijving is raadpleegbaar via:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/26317>.

Op het gelijkvloers is momenteel in de vergunde situatie een studio toegevoegd aan de reca-functie.

In de huidige aanvraag voorziet men de wijziging van het volledige pand naar een woonfunctie. De bestaande vergunde woonentiteiten loft 1 (230,60 m²) en loft 2 (157,90 m²) blijven behouden. Op het gelijkvloers wordt één loft ingericht van 190,98 m². Er gebeuren in deze aanvraag geen wijzigingen aan gevels of structurele elementen.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 23/09/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de restauratie van een beschermd gebouw (pomphuis) - renovatie en uitbreiding naar een restaurant/café en een meergezinswoning met 2 lofts en fietsenbergingen (OMV_2021047150).

- Op 05/01/2023 werd een weigering afgeleverd voor een functiewijziging van commerciële functie naar een commerciële functie met woonst (OMV_2022135958).
- Op 30/03/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de functiewijziging van commerciële functie naar commerciële functie met woonst (OMV_2023007312).

Bouwmisdrijf

Er is een proces-verbaal van de Gewestelijke Inspectiedienst RO met nummer GE66.EG.300010-23 – OE 4071/127 opgemaakt op 18/07/2023 voor:

- Uitvoering van werken in strijd met de omgevingsvergunning, meer bepaald de uitvoering van een daklicht in een (zware) aluminium constructie in plaats van een fijn geprofileerde staalstructuur.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. ONROEREND ERFGOED

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Onroerend Erfgoed afgeleverd op 23 juni 2025 (met kenmerk 4.002/44021/32.118):

Gedeeltelijk gunstig advies, gedeeltelijk ongunstig advies voor Nadine Crappéstraat 12, 9000 Gent: FRONT HOUSE - Functiewijziging IV.

Voor de gevraagde handelingen adviseren we deels gunstig onder voorwaarden en deels ongunstig (omgevingsvergunning art. 6.4.4, §2, tweede lid Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

Motivering

Het voormalig machinehuis van het textielverdelingsbedrijf Alsberge-Van Oost is beschermd als monument wegens de industrieel-archeologische waarde.

Gunstig advies met voorwaarden

Volgende handelingen krijgen een gunstig advies onder voorwaarden : functiewijziging van het gelijkvloers van horeca naar bewoning.

Het voormalig machinehuis is de voorbije jaren herbestemd, waarbij 2 woningen op de verdiepingen gerealiseerd zijn. Op het gelijkvloers was de herbestemming naar een horecafunctie vergund. Uit de zoektocht naar een uitbater voor deze functie blijkt dat het uitbouwen van een horecazaak op deze plek niet evident is. Daarom wenst men dit idee te verlaten en het gelijkvloers te voorzien als woonentiteit.

Deze handelingen doen geen afbreuk aan de bescherming en stemmen overeen met de direct werkende normen uit de regelgeving Onroerend erfgoed, als ze voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De doorvoer voor de gasketel en de ventilatie doorheen de achtergevel moet in de zone gerealiseerd worden waar de muur minder dik is en opgevuld is met recent metselwerk. De positie moet zo gekozen worden dat beide gevelopeningen gebundeld zijn.
 - Alle resterende elementen van het industrieel verleden van het gebouw, die in muren of aan het plafond bevestigd zijn, moeten behouden blijven.
 - Het plafond rond het vliegwiel mag op een omkeerbare manier met beplating afgewerkt worden. In geen geval mag het wiel met beton vast gezet worden.
- Dit advies geldt enkel als toelating voor de gunstig geadviseerde handelingen.

Ongunstig advies

Volgende werken krijgen een ongunstig advies omdat het dossier onvoldoende informatie bevat om een weloverwogen advies te geven:

- Het verloop van de technieken
- De restauratieve werken aan erfgoedelementen, zoals de aanpak van het plafond, de uitvoering van de bepleistering van de muren, eventueel baksteenherstel en afwerking van de bakstenen binnenmuren, aanpak rond behoud en herstel van stalen elementen (vliegwiel, ketel, stalen kolommen, stalen profielen in het plafond),...

In het dossier ontbreken namelijk:

- een nauwkeurige beschrijving van de werken en van de noodzaak ervan;
- een nauwkeurige beschrijving van de uitvoeringstechniek en van het materiaal dat gebruikt wordt.

3.2. BRANDWEER

Geen bezwaar van Brandweerzone Centrum. Advies afgeleverd op 9 mei 2025 onder ref. 063304-005/PV/2025:

Besluit: GUNSTIG.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan '**ALSBERGE & VAN OOST**' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 2 december 2004). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor beschermde gebouwen: *Aan de beschermde gebouwen, die in hun oorspronkelijke staat hersteld moeten worden volgens het advies van de bevoegde diensten, mag hetzij een recabestemming (restaurant, café), hetzij een bestemming voor gemeenschapsvoorzieningen (cultuur, onderwijs, overheidsdiensten...) gegeven worden met respect voor het waardevol industrieel archeologisch karakter van de gebouwen.*

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften. Deze aanvraag voorziet geen recabestemming maar wordt volledig ingericht als woonfunctie. Dit is strijdig met de bestemmingsvoorschriften volgens het RUP.

Er wordt bij deze aanvraag een **afwijking** gevraagd op de bestemmingsvoorschriften van het RUP in toepassing van artikel 4.4.6.

In een omgevingsvergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht cultuurhistorisch landschap of archeologische site, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.

De functiewijziging van het gelijkvloers van horeca naar bewoning kan vanuit erfgoedwaarde worden aanvaard. Deze handelingen doen geen afbreuk aan de bescherming en stemmen overeen met de direct werkende normen uit de regelgeving. De woonfunctie maakt het mogelijk om het erfgoed op een sobere, authentieke en duurzame manier te laten voortleven. De afwijking betreft dan ook *een positieve evaluatie*.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 2009 GE 124/00 van 17 december 2009). De aanvraag heeft betrekking op lot 10. De zonering volgens deze verkaveling is zone voor beschermde gebouwen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Watering Der Assels. 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. Deze aanvraag gaat over een functiewijziging, de bestaande bebouwde oppervlakte blijft ongewijzigd.

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

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.

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 de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. 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 14 mei 2025 tot en met 12 juni 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Functie

De woonfunctie op het gelijkvloers heeft door de grote oppervlakte veel kwaliteiten. De woonruimtes staan in rechtstreekse relatie met de tuin en terras.

Erfgoedwaardering

De opname op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en de bescherming als monument en als deel van een beschermd stadsgezicht bevestigen de cultuurhistorische waarde van het pand.

De aanvraag betreft een functiewijziging van het pand van commerciële functie met woonst naar een volledige woonst. De bijgevoegde nota vermeldt dat er geen wijzigingen zijn aan gevels, structurele of historische elementen zijn. Tegelijk tonen de plannen wel dat de inrichting van de woning op het gelijkvloers nog steeds aanpassingen aan de structuur van het beschermde monument vergt. Om de ruimtes die voor de badkamer wordt aangewend te kunnen gebruiken moet immers nog steeds aan de westzijde een aanzienlijk deel van de bakstenen sokkel rondom de centraal gelegen massieve metselwerkmuren in deze ruimtes worden verwijderd. De sokkel en muren dienden als fundering en opvang van de schokken van de stoommachine. De sokkel en muren vormen bijgevolg een essentieel onderdeel van deze machine en van de erfgoedwaarde

van het monument. De structuren verwijderen of aanpassen tast de afleesbaarheid van de werking van de machine verder aan en is niet aanvaardbaar. Verder wordt een raam geblindeerd door de indeling van de badkamer wat toekomstig onderhoud van dit schrijnwerk hypthekeerd. Het vliegwiel moet integraal behouden blijven en het integreren van bergruimte in het wiel lijkt hiermee onverenigbaar.

Bovendien bevat de erfgoednota onvoldoende informatie om een correct beeld van de geplande werken voor de inrichting van de woning te bekomen (afwerking, technieken, verlichting, ...). Een uitvoerige beschrijving, detailtekeningen, informatie over de te gebruiken materialen, uitvoeringstechnieken enzovoort ontbreken nog steeds voor het onderwerp van deze aanvraag.

Daarom wordt **vanuit erfgoedstandpunt uitsluitend de functiewijziging gunstig geadviseerd**. De effectieve ruwbouwkundige werken en de afwerking van het interieur moet via een toelatingsprocedure worden aangevraagd.

Alle voorwaarden die werden gesteld bij de vorige vergunningen uiteraard van kracht blijven.

Mobiliteit

Deze aanvraag blijft onder de drempelwaarden van de fiets- en autoparkeerrichtlijnen uit het Parkeerplan Gent.

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_2025033135_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 een functiewijziging van commerciële functie met woonst naar woonst aan DC² bv (O.N.:0760633517) gelegen te Nadine Crappéstraat 12, 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:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 9 mei 2025 met kenmerk 063304-005/PV/2025).

Onroerend erfgoed

Het advies van Onroerend Erfgoed (advies van 23 juni 2025, met kenmerk 4.002/44021/32.118) moeten strikt nageleefd worden.

Erfgoedwaarden

Volgende ingrepen hebben een (mogelijk) negatieve impact op de erfgoedwaarden van dit pand en **worden vanuit erfgoedstandpunt uit de vergunning gesloten**:

- De bouwkundige werken aan historische materiaal zoals niet limitatief de aanpassing van de oorspronkelijke metselwerksokkel centraal in het gebouw, treden ernaar toe, het vliegwiel, het afdichten vanaf de binnenzijde van vensteropeningen etc.
- De afwerking, verlichting, technische installatie etc. voor de woning.

Er kan een toelating worden ingediend waarbij de concrete inrichting wordt toegelicht. We adviseren voorafgaand aan het indienen van deze melding je dossier in préadvies te bezorgen aan de dienst stadsarcheologie en monumentenzorg.

Alle voorwaarden die werden gesteld bij de vorige vergunningen uiteraard van kracht blijven.

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.

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 aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). 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 10 cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1 m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.

De regenwaterpijpen dienen via het eigen perceel op het interne rioleringssysteem aangesloten te worden. Er is geen rechtstreekse aansluiting van de regenwaterpijp toegelaten op de openbare riolering.

De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan.

Openbaar domein

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. Dus niet zoals getekend op de bouwaanvraag. Dit staat ook als voorwaarde in dossier OMV_2023007312.

Er dient een controle te gebeuren na het uitzetten van de rooilijn door de landmeetcel (www.stad.gent typ "landmeetcel" in het zoekveld) van de Stad en dit minstens 14 dagen vóór start van de werken.

De vermelde rooilijn op de plannen komt niet overeen met de verkaveling.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar en fysiek afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, haag, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

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

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

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

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt

opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

- a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de 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.

2025_CBS_06690 - OMV_2025033135 R - aanvraag omgevingsvergunning voor een
functiewijziging van commerciële functie met woonst naar woonst - met openbaar onderzoek -
Nadine Crappéstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025033135

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_FRONT HOUSE_T_V_01_ONGEWIJZIGD.pdf	lcidaVu0/naOkL+vulozYQ==
BA_FRONT HOUSE_S_N_02_snedebb.pdf	WIFjYx0dXdMHKIJFtflA==
BA_FRONT HOUSE_S_V_01_snedebb.pdf	+ylApnTgXjsfJ3guWfzyBA==
BA_FRONT HOUSE_S_V_02_snedebb.pdf	Ghv1CRFGrQ3s1Hy7McysAQ==
BA_FRONT HOUSE_L_V_01_ONGEWIJZIGD.pdf	FGIZxFO6EbKcXI3flviHjg==
BA_FRONT HOUSE_I_V_01_ONGEWIJZIGD.pdf	itUUpBhzxC7ZOrAlkclDqA==
BA_FRONT HOUSE_P_V_01_fundering en riolering.pdf	pzqWVF84dNpXqhEiMZ4v0w==
BA_FRONT HOUSE_P_N_02_Niveau 0.pdf	d3jLERT23LhSjjZAKH45CQ==
BA_FRONT HOUSE_P_V_03_Niveau +1_ONGEWIJZIGD.pdf	8KI9XMjoHyOhYaL0jrtETA==
BA_FRONT HOUSE_P_V_02_Niveau 0.pdf	90Cqb6iq51YjxOA4iiZGg==
BA_FRONT HOUSE_P_V_04_Niveau +2 mezanine ONGEWIJZIGD.pdf	ik9AIHkkRTkDVLZ15z+xUQ==
BA_FRONT HOUSE_P_N_01_fundering en riolering.pdf	JjZzBkPdxflPRG8mtxLpCQ==
BA_FRONT HOUSE_G_V_03_achtergevel ONGEWIJZIGD.pdf	OEBk/nfiKTPa7yqw4Lh1xQ==
BA_FRONT HOUSE_G_V_02_zijgevel links ONGEWIJZIGD.pdf	Vl4ndRNTy/T1BeAH6SNSQ==

BA_FRONT HOUSE_G_V_01_voorgevel ONGEWIJZIGD.pdf	osnd54plE8mGSI2/pJVEUg==
--	--------------------------