



2025_CBS_06713 OMV_2025064640 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het herinrichten van een zolderverdieping in een eengezinswoning naar een tijdelijke woongelegenheden - zonder openbaar onderzoek - Begijnhoflaan, 9000 Gent - Gedeeltelijke tijdelijke 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 Braeckvelt, 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 gedeeltelijke tijdelijke vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Jan van Bergeijk met als contactadres Brandweerstraat 13 bus 1.01, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025064640) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 23 mei 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het herinrichten van een zolderverdieping in een eengezinswoning naar een tijdelijke woongelegenheden
- Adres: Begijnhoflaan 29, 9000 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 3618E2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 juni 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 22 juli 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de rechtmatige toestand

OMGEVING

Het perceel van aanvraag is gelegen langs de Begijnhoflaan in de wijk Binnenstad, deel Begijnhof/Prinsenhof. De omgeving wordt gekenmerkt door de Begijnhoflaan een brede straat met centraal een centrale tramlijn en straatpark. Langs de straatzijde waar het perceel deel van uitmaakt bevindt zich voornamelijk gesloten bebouwing (overwegend grote burgerhuizen). De hoofdgebouwen tellen overwegend drie hoge of vier lage bouwlagen afgewerkt met zadeldaken. Rechtsaanpalend, op de hoek van de Begijnhoflaan met de Hector Van Wittenberghestraat bevindt zich de Rabotkerk.

MORFOLOGIE

Op het perceel (circa 148m²) van aanvraag bevindt zich aan straatzijde een perceelsbreed (7,48m) hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 9,86m). Het zadeldak beschikt aan de straatzijde over een dakkapel.

Het pand beschikt palend aan het achtergevelvlak over een aanbouwvolume van twee volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak (deels aangelegd als dakterras). Palend langsheen de rechterperceelsgrens beschikt het pand over een aanbouwvolume van één bouwlaag afgewerkt met een hellend dakvlak. De maximale bouwdiepte van het aanbouwvolume (gemeten langsheen de perceelsgrens) bedraagt 18,29m. Het pand beschikt over een onbebouwde doch volledig verharde buitenruimte (49,70m²) langsheen deze aanbouwvolumes, de linker- rechter- en achterperceelsgrens.

ERFGOED

Het pand is volgens het gewestplan gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Het pand beschikt over erfgoedwaarden die tot uiting komen in de volgende elementen:

- De gevelarchitectuur:

De indeling, de geleding, de ritmering, de materialisatie en authentiek buitenschrijnwerk.

- De dakvorm en -afwerking:

Het volume en het materiaalgebruik.

- De hoofdstructuur:

De dragende muren, de houten roosteringen, de moer- en kinderbalken, de dakconstructie, de dragende keldergewelven en de trappartijen.

- De indeling:

De kenmerkende en intact bewaarde plattegrond.

- De ruimtelijkheid:

Deze vloeit voort uit de combinatie van hoofdstructuur en indeling.

Het pand maakt deel uit van een homogeen straatbeeld aan de Begijnhoflaan, gekenmerkt door neoclassicistische burgerhuizen uit het derde en vierde kwart van de 19de eeuw. Het zijn voornamelijk bepleisterde lijstgevels. Talrijke panden aan deze straatwand hebben deze kenmerken en dateren allen uit dezelfde periode. Ze hebben dan ook een ensemblewaarde. Aansluitend bevindt zich de Protestantse Rabotkerk, een beeldbepalend gebouw met afwijkende architectuur en een hoekpositie. Het pand bezit dan ook een uitgesproken locus- en belevingswaarde als onderdeel van de goed bewaarde 19de-eeuwse straatwand.

PROGRAMMA EN INDELING

Het pand betreft een eengezinswoning met een inkomhal en aansluitende traphal aan de rechterzijde van het hoofdvolume. Aan de linkerzijde van het hoofdvolume bevindt zich een leefruimte. In het aanbouwvolume bevindt zich een afzonderlijk toilet en bergruimtes. Op het eerste verdiep bevindt zich een tweede leefruimte en keuken. Op het derde verdiep bevinden zich twee slaapkamers en een badkamer. De ruimte onder het hellende dak betreft een zolderruimte (berging). Het volledige pand is onderkelderd.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag komt tegemoet aan de weigeringsgronden uit een voorgaande aanvraag (OMV_2025015704). In voorgaande aanvraag wordt verduidelijkt dat er woongelegenheid wordt ingericht onder het hellend dak. Dit betreft een tijdelijke woongelegenheid voor asielzoekers en geen permanente woongelegenheid noch een hospitakamer.

Onder het hellende dak wordt de zolderruimte heringericht met een leefruimte en kitchenette aan de linkervoorzijde en een slaapkamer aan de linkerachterzijde. Aan de rechterachterzijde wordt een badkamer ingericht. Aan de linkervoorzijde wordt een dakterras ingericht.

Het dakterras wordt voorzien door insnede in het bestaande voorste hellende dakvlak. Hiertoe wordt de bestaande dakbedekking deels weggenomen. Er wordt ook boven de bestaande kroonlijst een bijkomende valbescherming voorzien bestaande uit twee rode stalen stangen. De bestaande dakkapel blijft behouden maar wordt voorzien van een nieuwe bruinrode beplating en nieuwe ramen. De wanden van het inpandig terras worden in dezelfde kleur afgewerkt.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 17/04/2025 werd een weigering afgeleverd voor het herinrichten van een zolderverdieping in een eengezinswoning naar een tijdelijke woongelegenheid. (OMV_2025015704)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

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 (BPA) BINNENSTAD - DEEL BEGIJNHOF/PRINSENHOF, goedgekeurd op 18 juli 1989. Het perceel van aanvraag is bestemd als:

- Een Multifunctionele zone en een Klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern (tot een diepte van 18,0m achter de rooilijn)
- Een Zone A voor woningen en een Klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern (vanaf een diepte van 18,0 m achter de rooilijn).

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. 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 deels bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. 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

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart:

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

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

Groen

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

Stikstof

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

Lozing

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

6.3. Conclusie:

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

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

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

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Betreffende de inrichting van een bijkomende entiteit:

Er kan enkel akkoord gegaan worden met de inrichting van een bijkomende woonentiteit op de zolder in toepassing van artikel 5/1 van het Besluit Van de Vlaamse Regering (16 juli 2016) betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Er wordt ook aangegeven in de beschrijvende nota dat de zolderruimte ingericht zal worden voor de tijdelijke huisvesting van asielzoekers. Dit is enkel aanvaardbaar indien blijvend voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden:

- De huisvesting is tijdelijk voor een totale duur van maximaal drie jaar
- De unit kan enkel bewoond worden door vluchtelingen die het bijzonder statuut als 'tijdelijk ontheemde' hebben gekregen.
- Maximum 1/3de van de totale oppervlakte van de woning wordt gebruikt voor de ondergeschikte wooneenheid
- Het vroegtijdig beëindigen van deze tijdelijke situatie is meldingsplichtig

Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Het is evenwel onduidelijk of de volledige bestaande dakstructuur, met inbegrip van de twee dakspanten, behouden blijft. De onderste trekker van de spanten zit immers op een vrij lage

hoogte. Tijdens een eerdere voorbespreking werd een voorstel gedaan om de onderste trekker van de spanten te verwijderen, mits toevoeging van kreupele stijlen en een blokkeel. Deze spanten maken deel uit van de oorspronkelijke draagstructuur en bezitten erfgoedwaarde. Daarenboven kunnen de spanten aangepast worden zodat behoud mogelijk is en de totale impact op het gebouw beperkt blijft. Vanuit erfgoedafweging kan de interne indeling van de zolderruimte positief geëvalueerd worden mits naleven van onderstaande voorwaarden.

- De retour van de kroonlijst aan de zijgevel moet behouden blijven.
- De twee dakspanten moeten behouden blijven. Aanpassingen zijn enkel toegestaan voor het vergroten van de vrije hoogte, mits de erfgoedwaarde gerespecteerd wordt. De toegangsdeur tot het dakterras moet herschikt worden zodat het spant aan de terraszijde behouden kan worden.

Dit wordt opgenomen als **bijzondere** voorwaarde.

Betreffende de inrichting van het dakterras:

De inrichting van het dakterras heeft geen negatieve impact op de resterende erfgoedwaarden van het pand. De bestaande dakhelling en dakvorm blijven immers behouden. Ook de scheidingsmuur met de rechteraanpalende Rabotkerk blijft ongewijzigd. Hierdoor is de impact van het terras op de volumetrie en het straatbeeld eerder beperkt. Het dakterras is voldoende in harmonie met de bedaking in zijn omgeving.

De bestaande voorgevel fungeert als borstwering met toevoeging van een sobere balustrade. De bestaande kroonlijst met tandlijst en modillons blijft hierbij behouden. Deze is zeer kenmerkend voor deze neoclassicistische architectuur. Ter hoogte van de vrijstaande zijgevel is ook de retour van de kroonlijst nog aanwezig. De retour van de kroonlijst vormt een essentieel onderdeel van de architecturale afwerking van neoclassicistische lijstgevels. Ze versterkt de architecturale leesbaarheid en de samenhang binnen het neoclassicistische straatbeeld. Oorspronkelijk was deze kroonlijst wit geschilderd, aangezien dit deel uitmaakt van de gevel als een bekroning. Bij voorkeur wordt de kroonlijst in het wit geschilderd. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Het dakterras is ook ruimtelijk aanvaardbaar. Vanaf het dakterras heeft men aan de voorzijde beperkt zichten op het rechteraanpalende perceel van de kerk. Ten opzichte van voorgaande aanvraag wordt evenwel verduidelijkt dat de aanpalende kerk en de voorliggende woning tot dezelfde eigenaar behoort. Bovendien beschikt men in de bestaande zijgevel al over zichten naar de kerk (ramen). De bijkomende zichten hebben bovendien een zeer beperkte impact op aanpalende gezien deze voornamelijk gericht zijn naar de straatzijde. Tot slot wordt opgemerkt dat omwille van de erfgoedwaarde van het aanpalende pand eventuele toekomstige ophogingen hier geen evidentie zullen vormen. Het dakterras hypothekeert bijgevolg geenszins de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het pand.

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_2025064640 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk tijdelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het herinrichten van een zolderverdieping in een eengezinswoning naar een tijdelijke woongelegenheden aan de heer Jan van Bergeijk gelegen te Begijnhoflaan 29, 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:

Termijn:

Verleent de vergunning voor de tijdelijke woonunit voor bepaalde duur vanaf 2 september 2025 tot en met 2 september 2028.

De inrichting van het dakterras en de wijzigingen aan de voorgevel worden voor onbeperkte duur vergund.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

Tijdelijke woonunit:

- De huisvesting is tijdelijk voor een totale duur van maximaal drie jaar

- De unit kan enkel bewoond worden door vluchtelingen die het bijzonder statuut als ‘tijdelijk ontheemde’ hebben gekregen.
- Maximum 1/3de van de totale oppervlakte van de woning wordt gebruikt voor de ondergeschikte wooneenheid
- Het vroegtijdig beëindigen van deze tijdelijke situatie is meldingsplichtig

Erfgoedwaardering:

- De retour van de kroonlijst aan de zijgevel moet behouden blijven.
- De twee dakspanten moeten behouden blijven. Aanpassingen zijn enkel toegestaan voor het vergroten van de vrije hoogte, mits de erfgoedwaarde gerespecteerd wordt. De toegangsdeur tot het dakterras moet herschikt worden zodat het spant aan de terraszijde behouden kan worden.

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.**

- 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 50cm (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 20cm 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.

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 ver mogelijk gescheiden aangelegd worden zodat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden en zal dit voor de aangelanden opgelegd worden.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van balkons/(dak)terrassen/dakkapellen/daken moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

Septische put:

Er wordt een vrijstelling verleend met betrekking tot het plaatsen van een 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.

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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).

Kroonlijst voorgevel:

Bij voorkeur wordt de kroonlijst in het wit geschilderd.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij 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 vervalttermijn 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 vervalttermijn 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 aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig

hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van

dertig dagen die ingaat:

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

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

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

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

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

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

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

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_06713 - OMV_2025064640 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het herinrichten van een zolderverdieping in een eengezinswoning naar een tijdelijke woongelegenheid - zonder openbaar onderzoek - Begijnhoflaan, 9000 Gent - Gedeeltelijke tijdelijke vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025064640

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_SH01_G_B_achtergevel.pdf	ur3R6zRB0cid8JMx/KOpOA==
BA_SH01_G_B_voorgevel.pdf	ks0w/RNAKjCLe9XBkq0Rtg==
BA_SH01_G_B_zijgevel rechterkant.pdf	4dPm+gqwZn0EkI8aZe+rg==
BA_SH01_G_N_Achtergevel.pdf	t0cPCW9AGF0sY5SJCsthMg==
BA_SH01_G_N_Voorgevel.pdf	Ty4+x5KFOABCABLK8uw+2Q==
BA_SH01_G_N_zijgevel rechterkant.pdf	fnh3iLm5u0GTWpiFuu1v2w==
BA_SH01_I_B_01_Inplantingsplan.pdf	9LBU4VUM0w0gRz8qGh61Fg==
BA_SH01_I_N_01_Inplantingsplan.pdf	VWoGXdpBQY0rWeoLkt7Tgg==
BA_SH01_Legende.pdf	LEth+fkBNYw7Uvbruy4zOA==
BA_SH01_P_B_-1_kelderverdieping.pdf	EQ3jEx4tEVIQHq2vuBtXOg==
BA_SH01_P_B_-2_riolerings- en funderingsplan.pdf	62OpjJG74kAcqP0Zpk80cA==
BA_SH01_P_B_00_gelijkvloers.pdf	YooRIJgS4fKcPblcCqe2wQ==
BA_SH01_P_B_01_niveau 1.pdf	TOM3VrPinGw1x04mm31wlQ==
BA_SH01_P_B_02_niveau 2.pdf	7RaF1vAT6TexupCRdvN65Q==

BA_SH01_P_B_03_zolderverdieping.pdf	QfSkBhLt6Vuzxiir99V3Hg==
BA_SH01_P_B_04_dakenplan.pdf	QuJ+kjvqisOmBhMT9sXHjQ==
BA_SH01_P_N_-1_kelderverdieping.pdf	KVLlOnYkCdaPba+X4aewNg==
BA_SH01_P_N_-2_riolerings- en funderingsplan.pdf	MjCvPLUNPFCUe2d9L9O3Rg==
BA_SH01_P_N_00_gelijkvloers.pdf	i1itKjMkT1GHrO9h1nF5Aw==
BA_SH01_P_N_01_niveau 1.pdf	vGpuLb5MIEwJvIKltLg5xQ==
BA_SH01_P_N_02_niveau 2.pdf	iaDVvVKzld0osN1/l87Wkw==
BA_SH01_P_N_03_zolderverdieping.pdf	iC1xWo5vYiJGsXWYpL5IqQ==
BA_SH01_P_N_04_dakenplan.pdf	90Gb8DM5mv3ul48NDq4ABw==
BA_SH01_S_B_snode_AA.pdf	vpFFD7sxKRHk096JNRB/rg==
BA_SH01_S_N_snode_AA.pdf	kohfWD+XBbQzupsKwclKJQ==
BA_SH01_T_B_01_Terreinsnode.pdf	nvGwrbTfmngm5ndpQ4B5ZQ==
BA_SH01_T_N_01_Terreinsnode.pdf	l+6HL7J9TBWex+LdDWQ1Hg==