



2025_CBS_06792 OMV_2025031327 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande garage en atelier tot tweede woon-unit - met openbaar onderzoek - Filips Benthuystraat, 9040 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 7 augustus 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, 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?

De heer Dries Nauwynck met als contactadres Filips Benthuystraat 9, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025031327) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 17 maart 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een bestaande garage en atelier tot tweede woon-unit
- Adres: Filips Benthuystraat 9, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 897R5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 april 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 juli 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het te verbouwen pand bevindt zich aan de Reginald Warnefordstraat, op een perceel van circa 460 m² dat zich uitstrekt van aan de Reginald Warnefordstraat tot aan de Filips Benthuystraat in Sint-Amandsberg. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Het betreft een gesloten bebouwing met een breedte van 9 m en een diepte van 6,95 m, bestaande uit één bouwlaag, afgewerkt met een plat dak, ingevuld met een atelier met garage.

Aan de zijde van de Filips Benthuystraat bevindt zich, op hetzelfde perceel, een rijwoning bestaande uit 2,5 bouwlagen onder een zadeldak. Deze woning wordt aan de achterzijde aangevuld met een aanbouwvolume, waarvan de rechterhelft bestaat uit twee bouwlagen en de linkerhelft uit één bouwlaag. De totale footprint van deze woning bedraagt circa 98 m².

Achteraan deze gebouwen bevindt zich een buitenruimte van circa 171 m². In de noordelijke hoek van het perceel, grenzend aan een steegje, staat een bijkomend gebouw met een footprint van circa 125 m². Dit gebouw bestaat uit één bouwlaag onder een zaagtanddak en huisvest een atelier, een muziekstudio volgens het box-in-boxprincipe en een bar die rechtstreeks uitgaat op de buitenruimte.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft een vervolg op de uitgevoerde vergunning uit 2021 (OMV_2021068222). In deze nieuwe aanvraag wordt het bestaande atelier en de garage aan de zijde van de Reginald Warnefordstraat omgevormd naar een ééngezinswoning. Het betreft een functiewijziging met grondige verbouwingswerken. Het bestaande volume wordt over de volledige diepte opgehoogd met twee bijkomende bouwlagen en omgevormd tot een tweede woonunit op het perceel. Beide woonunits zullen gebruik maken van een gedeelde tuin en het atelier in het binnengebied.

Het nieuwe volume zal bestaan uit drie bouwlagen onder een plat dak, afgewerkt met een groendak van 45 m², met een minimale buffercapaciteit van 50 l/m². Aan de linkerzijde wordt de bouwdiepte beperkt tot ongeveer 6,6 meter, in lijn met de naastgelegen woning en aansluitend op de bestaande woonunit aan de Filips Benthuystraat. Aan de rechterzijde bedraagt de bouwdiepte circa 7,2 m, wat ongeveer 20 cm dieper is dan de rechter aanpalende woning. De kroonlijsthoogte van het nieuwe volume bedraagt 10,05 m ten opzichte van het trottoirpeil.

De uitbreiding heeft een impact op de bestaande scheidingsmuren.

- Ten opzichte van de rechter aanpalende woning wordt de scheidingsmuur over de volledige bouwdiepte verhoogd van circa 3,4 m naar 10,05 m. De kroonlijst van het platte dak van het nieuwe volume ligt 0,78 m hoger dan de nok van de rechterbuur en 2,85 m hoger dan diens kroonlijsthoogte.
- In de bestaande toestand bevindt zich links van het atelier/garage een volume van één bouwlaag met plat dak, op gelijke hoogte met het te verbouwen volume. Bij de uitvoering van de werken verhoogt de scheidingsmuur met de linker aanpalende buur over de volledige bouwdiepte met 6,59 m.

Op het gelijkvloers bevindt zich een garage met doorgang naar de achterliggende tuinzone, een inkomhal, een toilet, een douche en een technische ruimte. Ter hoogte van de eerste verdieping

komt er een zithoek, een keuken en een inpandig terras, dat wordt afgeschermd van de straat met een metalen roostering ter hoogte van de gevel. Op de tweede verdieping worden een hobbyruimte, een badkamer, een apart toilet en twee slaapkamers aan de straatzijde voorzien.

Aan de voorgevel verdwijnt de bestaande garagepoort. Aan de rechterzijde van de gelijkvloerse verdieping komt een nieuwe toegangspoort afgewerkt met een metalen roostering, die toegang biedt tot een garage die ook dienst doet als doorgang naar de achterliggende tuin. In de voorgevel wordt verder nog aan de linkerzijde een gevelopening voorzien voor de voordeur. Op de eerste verdieping wordt een inpandig terras ingericht, dat aan de straatzijde wordt afgeschermd met een metalen roostering. Ter hoogte van de zit- en eetruimte wordt een groot raam van circa 6,8 m² geplaatst. Op de tweede verdieping komen twee ramen van elk ongeveer 4,7 m², ter hoogte van de slaapkamers. De volledige voorgevel, inclusief het bestaande metselwerk, wordt afgewerkt met een lichtgrijze gevelpleister.

Ook de achtergevel wordt over de volledige hoogte voorzien van een lichtgrijze gevelpleister. Aan de achterzijde van de fietsenberging komt een metalen roostering die toegang biedt tot het binnengebied. Op de eerste en tweede verdieping, respectievelijk ter hoogte van de keuken en de hobbyruimte, worden ramen geplaatst van 5,4 m².

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 01/07/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning. (OMV_2021068222)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 17/09/1979 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van autobergplaats tot garage en bureel. ((1979/136 SA) KW W-37-79)

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 volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een deelgebied met specifieke voorschriften.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg (BPA) ROZEBROEKEN 1, ROZEBROEKEN CULTUREEL CENTRUM, goedgekeurd op 17 oktober 1989, in een zone bestemd als 'zone voor gesloten bebouwing', 'zone voor koeren en tuinen' en 'max. toegelaten aantal bouwlagen met hellend dak'.

De aanvraag **wijkt af op 3 voorschriften** uit het geldende BPA, namelijk een voorschrift met betrekking tot de **bouwdiepte, de dakvorm en de bouwhoogte**.

1/ Kroonlijsthoogte

Het BPA bepaalt dat bij drie toegelaten bouwlagen de maximale kroonlijsthoogte 9,6 meter bedraagt (3 x 3,2 m). De voorgestelde hoogte bedraagt 10,05 (dat is 45 cm hoger dan de bepaling.) De aanvrager wenst af te wijken op dit voorschrift met de volgende motivatie: *"Er wordt op de eerste verdieping gewerkt met een klein niveau-verschil tussen de leefruimte (vloerpeil 3.00 m) en de keuken (vloerpeil 3.75 m). Op deze manier krijgen we een hogere plafondhoogte in de leefruimte, wat gezien de beperkte grootte van de unit zeker een meerwaarde is in comfort en beleving van die centrale ruimte. Bovendien laat een hoger plafond in deze ruimte ook toe dat er aan de straatzijde hogere ramen kunnen geplaatst worden om hier meer licht binnen te trekken. (Dit is geen overbodige luxe omdat er achteraan door de specifieke vorm en situering van de unit achteraan maar beperkte raamopeningen kunnen voorzien worden.) De 'hogere' vloer in de keuken creëert eveneens een comfortabele hoogte in de ondergelegen doorgang (naar tuin en atelier). Aan het platte dak wordt een iets hogere dakrand voorzien zodat het groendak hier voldoende dik kan worden voorzien. De combinatie van het niveauverschil en de iets hogere dakrand maken dat de kroonlijst 45 cm hoger ligt dan voorgeschreven in het BPA. "*

De aanvrager beroept zich voor bovenstaande afwijkingen op artikel **4.4.9/1** uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Artikel 4.4.9/1 van de VCRO biedt het vergunningverlenende bestuursorgaan de mogelijkheid om, onder specifieke voorwaarden, af te wijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg (BPA) dat ouder is dan vijftien jaar op het moment van de aanvraag.

In dit geval betreft het BPA een aanvulling op een onderliggende gewestplanbestemming 'woongebied'. De aanvraag heeft geen betrekking op wegenis, openbaar groen of erfgoedwaarden – elementen waarvoor de afwijkingsmogelijkheid expliciet is uitgesloten. Bovendien werd een openbaar onderzoek georganiseerd, zoals vereist. Aangezien aan de voorwaarden van artikel 4.4.9/1 VCRO is voldaan, kan de aanvrager zich beroepen op deze afwijkingsmogelijkheid.

Beoordeling afwijking: 3 bouwlagen wordt beschouwd als de basisschaal van stad Gent. Dit is zo goed als overal toepasbaar in het Gentse weefsel. De afwijking van de maximale bouwhoogte die is vastgesteld in het BPA is het gevolg van hedendaagse bouwtechnieken en comfortvereisten, waarbij hogere verdiepingen gebruikelijk zijn omwille van onder meer nieuwe

hedendaagse technieken die iets meer ruimte innemen dan de technieken die gebruikt werden wanneer het BPA werd opgesteld. In die zin sluit het ontwerp aan bij actuele bouwpraktijken. Bovendien bevindt het project zich, volgens de nota Ruimtelijk Rendement, in een bestaand en op te laden stadsregionaal knooppunt. In dergelijke zones wordt op termijn zelfs een evolutie naar hogere bebouwing nagestreefd, mits dit op een kwalitatieve manier gebeurt.

2/ Dakvorm

In deze zone worden panden beperkt tot 3 bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak. De aanvraag voorziet 3 bouwlagen, afgewerkt met een plat dak. De aanvrager motiveert deze afwijking als volgt: *“Er wordt geopteerd om te werken met een plat dak om eveneens de inpakt op burens en tuin zo goed mogelijk te beperken. Beide burens in de Warnefordstraat hebben een beperkte hoogte (links één verdieping, rechts twee verdiepingen met een zadeldak), de dakrand het voorziene volume steekt hier al een stuk bovenuit (links: 2.05 m, rechts 6.59 m). Een extra zadeldak bovenop dit volume zou het zicht van de zijgevels enorm verzwaren. Dit zowel in het straatbeeld als vanuit de tuin. Het beperken van het volume (en de hoogte) met een plat dak heeft ook voordelen naar de schaduwwerking van het gebouw, en creëert ook de kans om met een groendak te werken.”*

De aanvrager beroept zich voor bovenstaande afwijkingen op artikel **4.4.9/1** uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Artikel 4.4.9/1 van de VCRO biedt het vergunningverlenende bestuursorgaan de mogelijkheid om, onder specifieke voorwaarden, af te wijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg (BPA) dat ouder is dan vijftien jaar op het moment van de aanvraag.

In dit geval betreft het BPA een aanvulling op een onderliggende gewestplanbestemming ‘woongebied’. De aanvraag heeft geen betrekking op wegnis, openbaar groen of erfgoedwaarden – elementen waarvoor de afwijkingmogelijkheid expliciet is uitgesloten. Bovendien werd een openbaar onderzoek georganiseerd, zoals vereist. Aangezien aan de voorwaarden van artikel 4.4.9/1 VCRO is voldaan, kan de aanvrager zich beroepen op deze afwijkingmogelijkheid.

Beoordeling afwijking:

Hoewel platte daken momenteel niet voorkomen in de directe omgeving, wordt het voorgestelde ontwerp met drie bouwlagen en een plat dak als een evenwichtige toevoeging aan het straatbeeld beoordeeld. Zowel gebouwen met drie bouwlagen en een hellend dak als met drie bouwlagen en een plat dak passen binnen de basisschaal die Stad Gent hanteert. Dergelijke volumes worden in principe overal in de stad als aanvaardbaar beschouwd.

Het pand bevindt zich in een stadsdeel dat in de visienota *Ruimtelijk Rendement* is aangeduid als een op te laden stadsregionaal knooppunt. In de directe omgeving komen momenteel zeer weinig gebouwen met drie volwaardige bouwlagen voor. De realisatie van een woning met drie bouwlagen en een plat dak kan dan ook fungeren als een katalysator voor hoger bouwen, wat een gewenste ruimtelijke ontwikkeling is in dit stadsdeel.

De woning wordt voorzien van een wachtgevel, wat aanpalende eigenaars de mogelijkheid biedt om in de toekomst eveneens hoger te bouwen. Dit sluit aan bij de ambities uit de visienota en ondersteunt een geleidelijke evolutie naar een intensiever ruimtegebruik. In deze context zou

een vierde, teruggetrokken bouwlaag of een volwaardig zadeldak naast een woning met drie volwaardige bouwlagen en een plat dak stedenbouwkundig aanvaardbaar en ruimtelijk goed inpasbaar zijn.

De keuze voor drie bouwlagen met een plat dak houdt dus voldoende rekening met de bestaande ruimtelijke structuur als het gewenste ruimtelijk rendement en een efficiënter gebruik van de beschikbare ruimte in dit stadsdeel.

Daarnaast biedt het platte dak kansen voor vergroening, zoals de aanleg van een groendak. Dit draagt positief bij aan waterbuffering, biodiversiteit en het beperken van het stedelijk hitte-eilandeffect. Wel wordt opgemerkt dat het groendak momenteel afwatert naar de riolering in plaats van naar een infiltratievoorziening. Dit wordt beschouwd als een gemiste kans op het vlak van duurzaam waterbeheer

3/ Bouwdiepte

Het BPA vereist een minimale bouwdiepte van 8 m, terwijl de aangevraagde bouwdiepte kleiner is. Aan de linkerkant bedraagt de bouwdiepte ca. 6,6 m, aan de rechterkant bedraagt de bouwdiepte ca 7,2 m. De aanvrager vraagt deze afwijking aan met de volgende motivatie: *“Gezien de specifieke aard en vorm van het perceel, en de geringe diepte (6.19 m) van het perceel van de linker buur wordt er gekozen om niet tot de voorgeschreven minimale bouwdiepte van 8m te bouwen en uit te bereiden. In plaats daarvan wordt er verder gewerkt op het bestaande volume van de garage. Zo is er een minimale inpakt op de naastgelegen percelen, de bestaande tuin en komen eveneens de lichten en zichten van de reeds verbouwde Unit 1 niet in het gedrang.”*

De aanvrager beroept zich voor bovenstaande afwijkingen op artikel **4.4.9/1** uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Artikel 4.4.9/1 van de VCRO biedt het vergunningverlenende bestuursorgaan de mogelijkheid om, onder specifieke voorwaarden, af te wijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg (BPA) dat ouder is dan vijftien jaar op het moment van de aanvraag.

In dit geval betreft het BPA een aanvulling op een onderliggende gewestplanbestemming ‘woongebied’. De aanvraag heeft geen betrekking op wegenis, openbaar groen of erfgoedwaarden – elementen waarvoor de afwijkmogelijkheid expliciet is uitgesloten. Bovendien werd een openbaar onderzoek georganiseerd, zoals vereist. Aangezien aan de voorwaarden van artikel 4.4.9/1 VCRO is voldaan, kan de aanvrager zich beroepen op deze afwijkmogelijkheid.

Beoordeling afwijking: De kleinere bouwdiepte is stedenbouwkundig verdedigbaar, mede dankzij de relatief brede straatgevel (ca. 9,14 m), die voldoende ruimte biedt voor een volwaardige woning. Ondanks de beperkte bouwdiepte voldoet het ontwerp aan de vereisten voor kwalitatieve binnenruimte. Het nieuwe volume voorziet in voldoende daglicht en biedt ruimte voor alle noodzakelijke functies, wat resulteert in een comfortabele en functionele woning, zonder bijkomende ruimte-inname.

De beperkte bouwdiepte van de linkerbuur (ca. 6,19 m) versterkt de verantwoording van de voorgestelde bouwdiepte. Door niet dieper te bouwen, blijft de impact op de aanpalende percelen en de achterliggende tuin beperkt.

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 2.5 - Contact met de straat

Het gelijkvloers van een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij, moet aan de straatzijde een ruimte met een raamopening bevatten zodat regelmatig contact mogelijk is tussen de gebruiker(s) van het gebouw en de straat.

Toetsing: Ter hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag zijn de enige gevelopeningen aan de straatzijde beperkt tot een inkomdeur met een smalle glasstrook en een afsluiting voor de fietsenberging. Hierdoor ontstaat een eerder gesloten gevelbeeld met weinig visueel contact tussen de woning en het openbaar domein.

Een levendige plint draagt bij aan de kwaliteit van de straat en verhoogt het gevoel van veiligheid en sociale interactie. Gebouwen met een gesloten plint zorgen daarentegen vaak voor een monotone straatwand en kunnen als onaangenaam of onveilig worden ervaren.

Om het contact met de straat te versterken, wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat er naast de inkomdeur een bijkomende raamopening moet worden voorzien. Deze ingreep is aangeduid op het gevelplan en draagt bij aan een betere relatie tussen de woning en de publieke ruimte. Hoewel bergingen en circulatieruimtes in principe niet onder de vereiste actieve functies vallen, kan ook hier een goed geplaatste en voldoende grote raamopening bijdragen aan een opener en aangenamer straatbeeld.

Artikel 4.19 - Private buitenruimte

Bij elk appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning hoort een kwalitatieve private buitenruimte. Afwijken kan enkel als het creëren van een buitenruimte niet mogelijk is.

Toetsing: Als enige 'private buitenruimte' voorziet de aanvrager een inpandig terras dat volledig is afgesloten met een metalen rooster. Hierdoor ontstaat een tussenvorm tussen binnen- en buitenruimte, een zogenaamde semi-buitenruimte. Dit kan echter niet worden beschouwd als een volwaardige en kwalitatieve private buitenruimte, zoals bedoeld in de stedenbouwkundige verordening. Om alsnog tegemoet te komen aan de geest van deze regelgeving, wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat het metalen rooster wordt verlaagd tot maximaal 1,2 m hoogte. Op die manier blijft de valbeveiliging behouden, terwijl het inpandige terras visueel en functioneel beter wordt geïntegreerd in de buitenruimte.

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 en in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - 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 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 wordt niet ingrijpend aangepast. De uitbreiding van het gebouw betreft een louter verticale uitbreiding, waarbij twee bijkomende verdiepingen worden gecreëerd. Er wordt geen nieuwe verharding aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput of een infiltratievoorziening.

In het kader van de verbouwingswerken wordt een nieuw plat dak aangelegd met een oppervlakte groter dan 6 m², dat niet is aangesloten op een hemelwaterput. Conform artikel 3.8 van het Algemeen Bouwreglement van Stad Gent moet in dat geval een groendak worden voorzien met een buffervolume van minstens 35 l/m². De aanvrager voorziet op het nieuwe platte dak een groendak met een buffervolume van 50 l/m². Hiermee voldoet de aanvraag aan de geldende regelgeving.

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 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 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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 6 mei 2025 tot en met 4 juni 2025.

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft de verbouwing van een garage en atelier tot een eengezinswoning. Dit project vormt een vervolg op de eerder verleende vergunning OMV_2021068222, waarbij de bestaande eengezinswoning en het bijgebouw op het perceel werden verbouwd.

De functiewijziging van garage/atelier naar woning wordt principieel vanuit stedenbouwkundig oogpunt gunstig beoordeeld. In het licht van de actuele woonbehoefte in Gent wordt het wegvallen van de atelierfunctie aanvaardbaar geacht, zeker aangezien op het perceel nog een ander atelier behouden blijft in het binnengebied. Gezien de ligging nabij het station is een verhoogde bebouwingsdichtheid wenselijk in het kader van een doordacht en efficiënt ruimtegebruik. Vanuit die optiek wordt de optopping van het bestaande volume, met het oog op het creëren van een bijkomende woongelegenheid, positief geëvalueerd.

Het ontwerp stemt overeen met de voorschriften van het geldende BPA wat betreft bestemming, terreindimensionering, volume, vormgeving en materiaalgebruik. Aangezien het BPA op deze punten voldoende gedetailleerd is uitgewerkt en de principes van een goede ruimtelijke ordening weerspiegelt, wordt het voorstel in deze opzichten als stedenbouwkundig aanvaardbaar beschouwd.

Ook de aangevraagde afwijkingen met betrekking tot kroonlijsthoogte, bouwdiepte en dakvorm worden als verdedigbaar beschouwd. Ze zijn afgestemd op de bestaande ruimtelijke context en dragen bij aan een efficiënter ruimtegebruik. Voor de volledige motivering van deze beoordeling wordt verwezen naar de eerdere toetsing aan het BPA in hoofdstuk 4 van dit verslag.

De inbandige verbouwingswerken worden positief beoordeeld. Hoewel het om een woning met een compacte footprint gaat, zorgt het doordachte ontwerp ervoor dat alle noodzakelijke functies aanwezig zijn. De ruimtes zijn efficiënt ingedeeld en beschikken over voldoende lichtinval en ruimtelijkheid, wat bijdraagt aan een aangename en kwalitatieve woonomgeving. De bestaande garage wordt meer naar rechts verplaatst. Deze garage zal dienst doen als fietsenberging en doorgang naar het achterliggende binnengebied. Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,5 m op het openbaar domein worden toegestaan. Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Door het voorzien van een collectieve tuin kan de nieuwe woning, wat beperkte footprint en beperkte mogelijkheden heeft naar groene private tuin alsnog gebruik maken van een ruime buitenruimte wat de kwaliteit van beide panden ten goede komt. Het is bijkomend positief om een tuinzone van dit formaat in 1 groot geheel te houden zodoende er kwalitatief groenbeheer kan gebeuren. Tegelijk blijft het belang van een kwalitatieve private buitenruimte voor elke woonentiteit relevant.

In dit ontwerp voorziet de aanvrager als enige private buitenruimte een inbandig terras dat volledig wordt afgeschermd met een metalen rooster. De private buitenruimte in de voorgestelde vorm, afgesloten met het metalen rooster, is onvoldoende kwalitatief en kan niet worden beschouwd als volwaardige private buitenruimte. Deze roostering is ook niet noodzakelijk. Daarom wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat het metalen rooster wordt verlaagd tot maximaal 1,2 m hoogte.

Wat betreft het straatbeeld wordt vastgesteld dat het gelijkvloers momenteel een gesloten gevelbeeld vertoont, wat weinig contact biedt met het openbaar domein. Om dit te verbeteren en bij te dragen aan een levendige plint, wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat er naast de voordeur een raamopening moet worden voorzien. Deze ingreep versterkt de relatie tussen de woning en de straat en draagt bij aan een aangename en sociaal veiligere woonomgeving. Ook het meer open maken van het inbandige terras zal de geslotenheid van het gevelbeeld beperken, wat zal bijdragen aan meer levendigheid in het straatbeeld.

De uniforme afwerking van de voorgevel met lichtgrijze gevelpleister is neutraal en doet hierdoor geen afbreuk aan de harmonie van het straatbeeld.

Tot slot werd bij een analyse van het dossier door de stedenbouwkundig ambtenaar nog opgemerkt dat de aanbouw van de bestaande eengezinswoning op het perceel, die in 2021 voorwaardelijk werd vergund, op de plannen van de bestaande toestand hoger is weergegeven dan toegestaan volgens de bijzondere voorwaarden van die vergunning. In deze voorwaarden werd bepaald dat de hoogte van de aanbouw beperkt moet blijven tot maximaal 3,2 m ten opzichte van het maaiveld aan de rooilijn. Op het plan van de bestaande toestand bedraagt de hoogte echter 3,49 m ten opzichte van het trottoirpeil. Deze afwijking maakt geen deel uit van de nieuwe aanvraag en wordt met deze aanvraag niet vergund.

Als de aanbouw effectief hoger is gebouwd dan 3,2m, dan zal de aanvrager of bouwheer ofwel de aanbouw moeten aanpassen conform de opgelegde voorwaarde, ofwel zal er een regularisatieaanvraag moeten ingediend worden om de mogelijke strijdigheid met de vergunde toestand recht te zetten.

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_2025031327_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 bestaande garage en atelier tot tweede woon-unit aan de heer Dries Nauwynck gelegen te Filips Benthuystraat 9, 9040 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:

Voorgaande vergunning

De bijzondere voorwaarden uit de voorgaande vergunning (OMV_2021068222) blijven onverminderd gelden.

Bijkomende raamopening

Naast de voordeur moet een bijkomende gevelopening worden voorzien die ingevuld wordt met een raam om zo het contact met de straat te versterken. De locatie voor deze bijkomende gevelopening is aangeduid op het gevelplan.

Private buitenruimte

Het metalen rooster dat het inpandige terras afsluit moet worden verlaagd tot een valbeveiliging van maximaal 1,2 m hoog. De valbeveiliging moet uitgevoerd worden volgens de regels van de kunst.

Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,50 m op het openbaar domein worden toegestaan, zie opmerkingen.

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.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

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

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

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

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

De regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringssysteem aangesloten te worden.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het inbandig rioleringsstelsel.

Openbaar domein:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarselling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 m, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Bij sloop moeten funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, worden uitgebroken.

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

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

Openbaar domein:

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

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein te verplaatsen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verplaatst worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, **verplicht** aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ **trottoirs en opritten** in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir thv de perceelsgrens.

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).

Rookmelder

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst 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 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_06792 - OMV_2025031327 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande garage en atelier tot tweede woon-unit - met openbaar onderzoek - Filips Benthuystraat, 9040 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025031327

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_woning_G_N_2_achtergevel unit 1 en snede C.pdf	EuZ3FDEtyC9/LqSyFt4nxQ==
BA_loods_G_B_2_zijgevel loods.pdf	oLXJ9OGWwxa2+z01lp8fJw==
BA_woning_G_N_1_voorgevel unit 1.pdf	IK8mx7B7fD66F06GQgak8Q==
BA_loods_G_B_1_achtergevel loods.pdf	rDYp35ukQ/4ZLsjTaJakAg==
BA_woning_G_B_4_achtergevel unit 2 snede D.pdf	o157ufr10hcZohi81S0UNG==
BA_loods_G_N_2_zijgevel loods.pdf	Wu6/XZ38oVR85+q8oRqw2w==
BA_woning_G_N_3_voorgevel unit 2.pdf	Flql6U/E6+je7OjeN39H/g==
BA_woning_G_B_3_voorgevel unit 2.pdf	jQ0hO5ouULQHHJP/9szvNQ==
BA_woning_G_B_1_voorgevel unit 1.pdf	nTG6YcNFEvPulG5TqRrBFw==
BA_woning_G_N_4_achtergevel unit 2 snede D.pdf	kr+fh3LLdZcbcoPJba3zxQ==
BA_woning_G_B_2_achtergevel unit 1 en snede C.pdf	16pFP6szaPk1Evg0/84hig==
BA_loods_G_N_1_achtergevel loods.pdf	tgFYelJvxJQKW6KJ/JS+tQ==
BA_woning_P_B_1_eerste verdieping algemeen.pdf	6YOjLhcIP3cWSCOaM0lfoA==
BA_woning_P_N_1_eerste verdieping algemeen.pdf	xDs2DBeS7SEwwinHB2u/Nw==

BA_unit 2_P_N_1_eerste verdieping unit 2.pdf	V08p2do1bILZsL5DnvKMZw==
BA_woning_P_N_2_tweede verdieping algemeen.pdf	oBez3P63UbakmjvQv0N86Q==
BA_unit 2_P_N_2_tweede verdieping unit 2.pdf	KPpowQesOYhKnvhb+i3eYQ==
BA_woning_P_N_0_gelijkvloers algemeen.pdf	illS5vpknPBQ6ieiKuJgA==
BA_woning_P_B_2_tweede verdieping algemeen.pdf	NoWkpJw27lfSWo0c6Wgq3w==
BA_unit 2_P_N_0_gelijkvloers unit 2.pdf	5u1Hi1tYpX3V+kKAMA2uGA==
BA_woning_P_N_-1_funderingsplan.pdf	Sy+tBW/15ROgsP5qM/9TkA==
BA_woning_P_B_-1_funderingsplan.pdf	2NbU+TbWEpLwvvlEs5FcNw==
BA_woning_P_B_0_gelijkvloers algemeen.pdf	do27dut7wxSeoS7q8NN+Ow==
BA_woning_S_N_B_snode B.pdf	7REGBtSr/L1p5RwmiICdyw==
BA_woning_S_N_W_principe snede wadi.pdf	oGdf/oXqe0yrML2wmei5qw==
BA_woning_S_B_B_snode B.pdf	9ZZ0INntEz5OP0byXCScGQ==
BA_woning_S_N_A_snode A.pdf	8EOCLGBsS+uCeVKu5oE0yQ==
BA_woning_S_B_A_snode A.pdf	1qUKwry0T4C+f+LxK8UhDg==
BA_woning_T_N_3_terreinprofiel links unit 2.pdf	21Gmnn6YjTVkWZyqZv9Vgw==
BA_woning_T_N_4_terreinprofiel rechts unit 2.pdf	oEJtKznIriiCbwPoVbmITQ==
BA_woning_T_B_4_terreinprofiel rechts unit 2.pdf	iznywKyYZ5myUWrO81QaBw==
BA_woning_T_N_2_terreinprofiel rechts unit 1.pdf	oPdIMj9F2aAbLxcIXA8/IA==

BA_woning_T_B_3_terreinprofiel links unit 2.pdf	PnliPGIWUtgcWvX6GOXo7w==
BA_woning_T_B_1_terreinprofiel links unit 1.pdf	IJY3nDfPirwIZ3ziwsJE/A==
BA_woning_T_B_2_terreinprofiel rechts unit 1.pdf	gLCbpqpDdZDvIrUThoiMoA==
BA_woning_T_N_1_terreinprofiel links unit 1.pdf	b1++26zOeTpBOqsJwKjZEw==
BA_woning_I_N_0_inplantingsplan.pdf	nThc07yWeyFXmLfCu85Twg==
BA_woning_I_B_0_inplantingsplan.pdf	cF5TW1f5TgrOzv7eFX7mQQ==
BA_woning_3D_N_1_isometrie straat.pdf	PRVtyjhDVuj7lcWwb3y6hQ==
BA_woning_3D_N_1_isometrie tuin.pdf	oaBH2Mhnlmcr6rAA2+lsfg==