



---

**2025\_CBS\_06833 OMV\_2025072972 K - aanvraag omgevingsvergunning voor Het omvormen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met 2 entiteiten - zonder openbaar onderzoek - Zandpoortstraat, 9000 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?**

Amber Janssens - Gust Guldemont met als contactadres Bagattenstraat 159, 9000 Gent en Marie Vanhees - Stan Guldemont met als contactadres Zandpoortstraat 39, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV\_2025072972) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 17 juni 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: Het omvormen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met 2 entiteiten
- Adres: Zandpoortstraat 39, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 991B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 1 juli 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 30 juli 2025.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

#### Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Zandpoortstraat in de wijk 'Elisabethbegijnhof – Prinsenhof – Papegaai – Sint-Michiels'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak.

#### Erfgoedwaarde

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 137560) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

*'Onderkelderd enkelhuis met neoclassicistische inslag van drie traveeën en drie bouwlagen, onder zadeldak (Vlaamse pannen), uit de eerste helft van de 19de eeuw. Bepleisterde en witgeschilderde lijstgevel op hardstenen plint voorzien van getraliede keldervensters. Verhoogde begane grond belijnd met imitatiebanden. Rechthoekige muuropeningen; op tweede bouwlaag in geprofileerde omlijstingen, met rechte kroonlijst en doorgetrokken onderdorpels. Hoofdgestel met kroonlijst op klossen. Deur met steektrap van drie treden.'*

De rechtsgevolgen van de opname op de vastgestelde inventaris stimuleren het behoud van en de zorg voor het bouwkundig erfgoed. De eigenaar van een vastgesteld pand kan een afwijking vragen van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden. Woongebouwen die opgenomen zijn op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zijn vrijgesteld van de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen die op 1 januari 2023 inging.

De opname op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigt de erfgoedwaarde van het pand. Plaatsbezoek toonde aan dat het pand zijn oorspronkelijke indeling, structuur en waardevolle interieurelementen en -afwerkingen behield.

Het pand heeft een architecturale en historische waarde. Voor inventarispannen wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelven en gietijzeren kolommen.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen zoals de moulureplafonds op de eerste en tweede verdieping, de schouwen met hun marmeren schouwmantel op de eerste, tweede en derde

verdieping, de hoofdtrap, de paneeldeuren, de beglaasde binnendeuren met geëtst glas en de tegelvloeren.

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Ze moeten maximaal behouden blijven.

De behouden architectuur van de straatgevel en het dak zorgt ervoor dat het gebouw de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel vormt van de overwegend 19de-eeuwse straatwand.

### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

De aanvraag betreft het omvormen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met 2 entiteiten.

### ***Morfologie***

Het perceel in kwestie is ca. 145m<sup>2</sup>, heeft een totale diepte van 18,33m bij een breedte van 8,89m. Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 11,42m (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +12,7m en +13,23m aan de achtergevel met een nokhoogte van +18,15m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume van het hoofdgebouw blijft behouden en hierbij worden volgende ingrepen voorzien:

- In het voorste dakvlak wordt er een dakuitbouw voorzien op ca. 70cm achter de voorgevellijn met een breedte van 3,8m. Deze is voorzien tot op een totale hoogte van +15,67m (gemeten vanaf het trottoirpeil) en op 2,55m van beide perceelsgrenzen. De zone tussen de dakuitbouw en voorgevel wordt voorzien als terras van 2m<sup>2</sup>.
- In het achterste dakvlak wordt er een dakuitbouw voorzien op ca. 70cm achter de achtergevellijn met een breedte van 3m. Deze is voorzien tot op een totale hoogte van +15,67m (gemeten vanaf het trottoirpeil) en op 2,25m van beide perceelsgrenzen.
- Er wordt ter hoogte van de achterste dakuitbouw een uitpandig terras voorzien van 6m<sup>2</sup>. Dit terras komt tot op een diepte van 12,5m (gemeten vanaf de rooilijn), is 2,16m breed, en behoud 1,9m afstand van de rechter perceelsgrens en 2,16m van de linker perceelsgrens.

De bestaande gelijkvloerse aanbouw is voorzien ter hoogte van de linker perceelsgrens tot op een diepte van 14,24m (gemeten vanaf de rooilijn), met een breedte van 3,05m en een totale hoogte van +5,78m (gemeten vanaf het trottoirpeil) met achterliggend een beperkt bijgebouw met een diepte van 1,25m en breedte van 1m. De bestaande aanbouwvolumes worden integraal gesloopt. De vrijgekomen zone wordt ingericht als buitenruimte.

### ***Riolering***

Het bestaande rioleringsstelsel blijft behouden. Hierbij wordt de bestaande bezinkput gedempt en de bestaande regenwaterput blijft behouden.

### ***Indeling***

De aanvraag gaat uit van het omvormen van een eengezinswoning tot meergezinswoning met 2 entiteiten. In bestaande toestand betreft het een eengezinswoning met een bewoonbare oppervlakte van ca. 413m<sup>2</sup> NVO en een buitenruimte van 31,5m<sup>2</sup>. In huidige aanvraag worden de gelijkvloerse en eerste verdieping ingericht als duplex 2-slaapkamerappartement van 132m<sup>2</sup> NVO en een buitenruimte van 42m<sup>2</sup>. De tweede, derde verdieping en onder de nok van het

hellende dak worden ingericht als triplex 2-slaapkamerappartement van 140m<sup>2</sup> NVO en een terras van 2m<sup>2</sup> en 6m<sup>2</sup>. De kelder wordt ingericht als bergruimte.

## 2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen bekend voor dit perceel.

## 3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 18 juli 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend naar aanleiding van een ongunstig advies van brandweerzone centrum. Hierbij voldeed het project niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid. Dit wijzigingsverzoek met een nieuwe projectinhoudversie (PIV4) werd voorzien van aangepaste plannen om tegemoet te komen aan dit ongunstig advies. Op 18 juli 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

## BEOORDELING AANVRAAG

---

## 4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 18 juli 2025 onder ref. 075658-003/MLE/2025:

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

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 28 juli 2025 onder ref. AD-25-708:

*Drinkwater*

*M.b.t. het slopen/verbouwen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.*

*Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.*

*We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het omvormen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met 2 entiteiten.*

*Ons advies is gunstig.*

*Riolering*

*Met ingang van 01/01/2024 (= aanvraag advies omgevingsvergunning) behandelt Farys – Netinfra Z enkel adviesvragen die voldoen aan één van volgende criteria:*

*\* bouwdossiers en verkavelingsdossiers met toekomstig openbaar domein;*

*\* bouwdossiers en verkavelingsdossiers met een aanzienlijke hydraulische impact op openbaar domein (= vanaf een verharde oppervlakte groter dan 1000 m<sup>2</sup>).*

*Aangezien het voorliggende dossier niet voldoet aan deze criteria, kan door de stad op basis van de inhoud van het standaardadvies dat aan de stad werd overgemaakt advies verleend worden.*

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 8 juli 2025 onder ref. 5000104503: *als bijlage ter kennisgeving Gent en ons advies.*

## 5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

### 5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en

kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

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

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad - Deel Coupure', goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd als klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern en Zone A voor woningen. De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

### **5.2. Vergunde verkavelingen**

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

### **5.3. Verordeningen**

#### ***Algemeen Bouwreglement***

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

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

#### ***Gewestelijke verordening hemelwater***

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

Zie waterparagraaf.

#### ***Gewestelijke verordening voetgangersverkeer***

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

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

### **5.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

## **6. WATERPARAGRAAF**

### ***6.1 Ligging project***

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

## **6.2 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 de bebouwde en de verharde oppervlakte door de beperkte sloop van een aanbouwvolume. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast en de bestaande hemelwaterput blijft behouden. 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.

## **6.3 Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

## **7. NATUURTOETS**

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst ([groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent)). Dit wordt als **opmerking** opgenomen.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale

beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

## **8. 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.

## **9. BEKENDMAKING**

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

## **10. OMGEVINGSTOETS**

### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

De aanvraag gaat uit van het omvormen van een eengezinswoning naar meergezinswoning met 2 entiteiten en beperkte constructieve ingrepen. De Stad Gent streeft in haar beleid naar een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woongelegenheden van diverse grootte en verschillende types. Dergelijk gevarieerd woonaanbod creëert immers ook een gemengde bevolkingssamenstelling wat van belang is in de stad: een mix van alle leeftijden, culturen en gezinssamenstellingen maakt een stad dynamisch, leefbaar en uitermate interessant om in te wonen, te werken en zich te ontpannen.

Dit betekent dat ook voldoende ruime gezinsvriendelijke woongelegenheden moeten gerealiseerd worden, met een tuin of terras. Op die manier moeten ook (jonge) gezinnen met of zonder kinderen zich goed blijven voelen in de stad en moet de selectieve stadsvlucht door deze groep tegengegaan worden.

De stad Gent streeft er daarom naar de bestaande eengezinswoningen zoveel mogelijk te behouden en bijkomend plaats te maken voor nieuwe eengezinswoningen. Meergezinswoningen zijn uiteraard ook nog mogelijk maar kunnen bijvoorbeeld nooit als dit betekent dat hiervoor een te beschermen eengezinswoning ( $NVO < 220m^2$ ) voor moet verbouwd worden, en bijgevolg verdwijnen. De woning uit de aanvraag betreft een woning met een netto vloeroppervlakte van meer dan  $220m^2$  (incl. gelijkvloerse handelszaak in nevenbestemming), waardoor hier geen sprake is van een te beschermen eengezinswoning.

Om na te gaan welke woontypologie waar het meest op zijn plaats is, ontwikkelde de stad een 'woningtypetoets'. Deze wordt uitgevoerd op percelen kleiner dan  $1.500m^2$ , niet gelegen in een binnengebied en niet gelegen in een verordenend plan (BPA of RUP) waarvoor een specifiek woningtype werd opgelegd. Het resultaat van de toets geeft aan waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen principieel verplicht zijn en waar andere stedelijke woontypologieën mogelijk zijn. Het is geen verordenend instrument, maar een eerste beoordelingskader om te bepalen welk type woning op een perceel het meest geschikt is. Dit gebeurt op een objectieve manier, door op een uniforme wijze de omgeving, de burens, het perceel, het mogelijke volume en de parkeermogelijkheden in beeld te brengen. Op basis van onze informatie zijn de resultaten voor het betreffende pand als volgt:

?      Vraag 1: Gebiedsgerichte differentiatie: score 2

? Vraag 2: Buurt: score 0

? Vraag 3: Buren: score 1

? Vraag 4: Parkeren: score 2

? Vraag 5: Bouwlagen: score 1

? Vraag 6: Perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 1

De woningtypetoets geeft **totaalscore 7** aan. Bij een score 7 of 8 geniet(en) (één of meerdere) eengezinswoning(en) de voorkeur. Toch kan er in bepaalde gevallen een andere woonvorm worden aanvaard. Daarvoor wordt er een getrappt systeem gehanteerd:

? Trap 1: Eengezinswoning

? Trap 2: Schakelwoningen

? Trap 3: Meergezinswoningen

De voorkeur op deze locatie gaat uit van het voorzien van een ruime eengezinswoning. De inpassing van de eengezinswoning dient via ontwerpend onderzoek aangetoond te worden en ook gemotiveerd te worden waarom een eengezinswoning binnen dit pand wel/niet wenselijk is. Het gaat hier om een eengezinswoning met een bewoonbare oppervlakte van 413m<sup>2</sup> wat zeer ruim is om als één entiteit te behouden. Verder is er een beperkte buitenruimte aanwezig in verhouding tot de bewoonbare oppervlakte. Door de erfgoedwaarde van het pand is het opdelen in een schakelwoning van het pand ook niet mogelijk, daar dit te ingrijpende wijzigingen zou vereisen.

Er wordt in huidige aanvraag ook grondig gemotiveerd waarom een meergezinswoning wel mogelijk is op deze locatie. Deze motivatie wordt ook gevolgd, omdat de meergezinswoning zorgt voor een optimalisatie van de beschikbare ruimte met minimale ingrepen en er worden 2 ruime entiteiten bekomen die voldoen aan alle ruimtelijke en vormelijke eisen. De voorgestelde verbouwing en indeling in 2 woonentiteiten respecteert de oorspronkelijke indeling van het pand in grote mate en voegt slechts enkele nieuwe interne wanden toe. De vide in de hoogste zoldervloer wordt over een derde van de vloeroppervlakte uitgevoerd en behoudt hierbij wel het grootste deel van de vloerstructuur. Er wordt een interne draaitrap voor het hoogst gelegen appartement toegevoegd maar de trapopening wordt voorzien in een plafond zonder moulures en grijpt enkel op een beperkte oppervlakte in op de oorspronkelijke structuur. In de achtergevel worden enkele wijzigingen aangebracht maar de straatgevel blijft intact behouden. De wijzigingen in het dakvolume worden gecombineerd met het behoud van de spanten. Door het terugtrekken van de dakuitbouw aan de straatzijde, zal deze amper of niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein en bijgevolg ook weinig tot geen impact hebben op de erfgoedwaarde van het dak of de straatgevel. De beperkte volume-uitbreidingen in functie van een uitpandig terras en dakuitbouwen zijn zowel vanuit een ruimtelijk als erfgoedpunt aanvaardbaar.

Rekening houdend met de omvang van het pand, is een meergezinswoning op deze locatie ruimtelijk inpasbaar. De meergezinswoning uit de aanvraag beschikt daarenboven over ruime appartementen. Het voorgestelde programma en hieraan verbonden constructieve ingrepen voor alle verdiepingen is bijgevolg vanuit erfgoedpunt, ruimtelijk en programmatorisch aanvaardbaar.

## 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\_2025072972\_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor Het omvormen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met 2 entiteiten aan Amber Janssens - Gust Guldemont en Marie Vanhees - Stan Guldemont gelegen te Zandpoortstraat 39, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.**

### **Artikel 2:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

#### Voortvloeiend uit externe adviezen

##### Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze Omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 18 juli 2025 met kenmerk 075658-003/MLE/2025).

#### Erfgoedwaarde

De legende van de gevel- en dakmaterialen ontbreekt in de aanvraag. Bijgevolg worden volgende voorwaarden gesteld voor de straatgevel:

- de wit geschilderde gevelbepleistering met inbegrip van alle details moet behouden blijven.
- het waardevolle houten buitenschrijnwerk van de voorgevel (deur, ramen en kroonlijst) blijft bij voorkeur behouden. Vervanging is enkel mogelijk door geschilderd houten schrijnwerk naar oorspronkelijk model.

Het behoud van waardevolle interieurelementen en structuren is het uitgangspunt voor panden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Bijgevolg worden volgende voorwaarden gesteld voor het interieur en de structuur van dit pand:

- Behoud van alle houten vloeren (moer- en kinderbalken en/of roosterings) met uitzondering van de op plan aangeduide nieuwe trapopeningen en de vide in de hoogste zoldervloer.
- Behoud van de 2 spanten.
- Zichtbaar behoud van alle moulureplafonds, schouwmantels, trap, paneeldeuren en beglaasde binnendeuren. Waar noodzakelijk kunnen de binnendeuren op een andere locatie in het pand worden gemonteerd.
- De noodzakelijke compartimentering van de vloeren moet via de bovenzijde van de vloeren worden uitgevoerd. Hiervoor worden de planken gedemonteerd zodat er brandwerende platen zo laag mogelijk tussen de balken kunnen worden geplaatst. Deze werkwijze en de uitvoering moet voldoen aan de vereisten van de brandweer.

Voor panden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig geldt een algemene uitzondering op de huidige EPB-eisen (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden.

Voor de renovaties van gebouwen vastgesteld in de inventaris van bouwkundig erfgoed gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:

- vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.
- Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar.

### **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](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

Op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://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](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting).

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

#### **Privéwaterafvoer**

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer](http://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](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (onder "Mijn privéwaterafvoer").

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **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.

#### **Natuurtoets**

Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst ([groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent)).

#### **Openbaar domein**

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [wegen@stad.gent](mailto: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](http://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.

#### **Drinkwaterinstallatie**

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder

waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website [www.water-link.be](http://www.water-link.be), publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen 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 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 ontplofing 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 gedeeltes, 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\_06833 - OMV\_2025072972 K - aanvraag omgevingsvergunning voor Het omvormen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met 2 entiteiten - zonder openbaar onderzoek - Zandpoortstraat, 9000 Gent - Vergunning



**Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025072972**

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_Zandpoortstraat39_C_N_001_Buiten schrijnwerk.pdf | s5a1Kna112H19z68Tltv5A== |
| BA_Zandpoortstraat39_G_B_001_Voorgevel.pdf          | 8QPo1h4Zx6m534GwjX4PUQ== |
| BA_Zandpoortstraat39_G_B_002_Achtergevel.pdf        | dnY+rhqqAZWdaQ+Yj7dMVQ== |
| BA_Zandpoortstraat39_G_N_003_Voorgevel.pdf          | vnwCUpo6sma8xjml/nIIJA== |
| BA_Zandpoortstraat39_G_N_004_Achtergevel.pdf        | zI7J2H63fdPah4vtQCOeTQ== |
| BA_Zandpoortstraat39_I_B_001_Inplantingsplan.pdf    | lc2+dM1BTYPTG0dA3j3NaQ== |
| BA_Zandpoortstraat39_L_Legende.pdf                  | 60eICBB2nveSb75uDK9Tpw== |
| BA_Zandpoortstraat39_P_B_001_Kelder.pdf             | 6ObhVbE+UfY2hUpqqM1i3w== |
| BA_Zandpoortstraat39_P_B_002_Gelijkenloers.pdf      | M1FyzEszfL/dMCXNT2riw==  |
| BA_Zandpoortstraat39_P_B_003_Eerste verdieping.pdf  | lzDL/7oYgvh4oBl/Vu9h6g== |
| BA_Zandpoortstraat39_P_B_004_Tweedeverdieping.pdf   | 4gheWR25uz7yqxryOIV9wg== |
| BA_Zandpoortstraat39_P_B_005_Derdev verdieping.pdf  | RKQm7SxQsY1iGMxCta26RQ== |
| BA_Zandpoortstraat39_P_B_006_Zolder.pdf             | CDY2QbSUbmeAMkxOM2rL0Q== |
| BA_Zandpoortstraat39_P_B_007_Dakenplan.pdf          | jH0ZI4JhmX7NBteSqam/Uw== |

|                                                       |                           |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|
| BA_Zandpoortstraat39_P_N_008_Kelder.pdf               | H4Yy136iFbRh+Pw8l8ZgCw==  |
| BA_Zandpoortstraat39_P_N_009_Gelijkl<br>loers.pdf     | xlJg9Dy9wo9/Om0WUMKMUg==  |
| BA_Zandpoortstraat39_P_N_010_Eerste<br>verdieping.pdf | wbQKcPEgvkh7emyf3ZusVw==  |
| BA_Zandpoortstraat39_P_N_011_Tweed<br>everdieping.pdf | TF7gvvggUtoDkxSU7ZYuWGA== |
| BA_Zandpoortstraat39_P_N_012_Derde<br>verdieping.pdf  | kegexi6WUf2HM5WclAYWXw==  |
| BA_Zandpoortstraat39_P_N_013_Zolder.<br>pdf           | hP3JRrTGsLV9QgjKbNww4Q==  |
| BA_Zandpoortstraat39_P_N_014_Daken<br>plan.pdf        | vCkLr8ACwo2LvFedyS5Now==  |
| BA_Zandpoortstraat39_S_B_001_Snede<br>AA'.pdf         | kOTJZMxpDZ5GXotPbQBk8Q==  |
| BA_Zandpoortstraat39_S_B_002_SnedeB<br>B'.pdf         | eoJRytpTwsyxl+2p8hy7Q==   |
| BA_Zandpoortstraat39_S_N_003_Snede<br>AA'.pdf         | +t0ImMErxLizlpUbVDU4bg==  |
| BA_Zandpoortstraat39_S_N_004_Snede<br>BB'.pdf         | O+tm9svafEi2WW/6FHfog==   |
| BA_Zandpoortstraat39_T_B_001_Terrein<br>snedeAA'.pdf  | CAu5mVe9fcnMI5cWJ9qC0g==  |
| BA_Zandpoortstraat39_T_N_001_Terrein<br>snedeAA'.pdf  | h0YQxF+iKKaeX2V+eBwsAA==  |