



2025_CBS_07196 OMV_2025072907 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het omvormen van een zolderruimte op de 4e verdieping naar een studio - zonder openbaar onderzoek - Bagattenstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 21 augustus 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Patrick Hanssens met als contactadres Savanastraat 10, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025072907) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 juni 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het omvormen van een zolderruimte op de 4e verdieping naar een studio
- Adres: Bagattenstraat 197 en 199, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 5 sectie E nr. 122S

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

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 14 augustus 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel ligt langs de Bagattenstraat in de binnenstad, omgeving Zuid.

De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing. Het perceel ligt in de directe omgeving van het kunstencentrum 'Vooruit', onderwijsgebouwen van de UGent, een woonzorgcentrum en verschillende handel- en horecazaken'. Op de verdiepingen van veel panden bevinden zich vaak woningen of appartementen.

De hoofdgebouwen in de omgeving tellen van 3 hoge bouwlagen bij herenwoningen tot 5 bouwlagen bij recentere bebouwing.

Morfologie perceel en bebouwing

* Afmetingen perceel: de oppervlakte bedraagt +/- 73 m² en het perceel is spie-vormig. De straatbreedte meet 11,37 m.

* Type bebouwing: rijbebouwing.

* Functies van het pand: hoofdfunctie: horecazaak met handel (op 3 bouwlagen). Nevenfunctie: kantoren op 2 verdiepingen en leegstaande gebouwen op de dakverdieping.

* Volumes: het hoofdgebouw telt 4 bouwlagen met mansardedak, de diepte meet 11,98 m gemeten langsheen de linker zijperceelsgrens. In de resterende 1,91 m is nog een bebouwing in de kelderverdieping en de gelijkvloerse bouwlaag tot tegen de achterste perceelsgrens.

* Geen buitenruimte, enkel 2 kleine terrassen tegen de achtergevel op de 1e en 2e verdieping.

Erfgoed

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:

1/ gelegen binnen het wettelijk beschermde stadsgezicht "Feestlokaal Vooruit met omgeving" (beschermingsbesluit van 28/07/1983;

2/ beschermd omwille van het algemeen belang gevormd door de historische en artistieke waarde. In het beschermingsdossier wordt de historische en artistieke waarde van de gevels van de panden gelegen aan de hoek van de Bagattenstraat en de Sint-Pietersnieuwstraat als volgt gemotiveerd: als eclectische, op art nouveau geïnspireerde architectuur uit het begin van de 20ste eeuw, als stadsbeeldbepalend element door de functie als perspectiefluiters vanaf de lagergelegen Lammerstraat. De motivering van de historische en artistieke waarde van de panden gelegen tussen de Lammerstraat en het feestlokaal Vooruit, en het smalle steegje Parijsberg, klinkt als volgt: als beeldbegeleidende elementen, namelijk bepleisterde 19de-eeuwse lijstgevels, qua karakter aansluitend bij de bebouwing aan de reeds beschermde overzijde van de Lammerstraat.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

In de vorige vergunning met bijzondere voorwaarden (OMV-2024085935) werden volgende functies vergund:

- Horecazaak met handel (op de gelijkvloerse bouwlaag en 1^e verdieping en bergruimte in de kelder).

- Kantoorruimte (op de 2^e en 3^e verdieping).

In de vorige aanvraag werd reeds 1 woongelegenheden aangevraagd

- Met uitsluiting in deze vergunning van de woonfunctie op de dakverdieping, op basis van de strijdigheid met het algemeen bouwreglement.

De vergunde bestemmingen horeca en kantoor van de andere bouwlagen blijft ongewijzigd:

De voorliggende aanvraag voorziet het inrichten van de dakverdieping naar 1 studio.

Volume / Gevels

Geen aanpassingen aan het volume, de voorgevel en achtergevel.

Binnen-indeling dakverdieping:

Op de dakverdieping wordt 1 studio (netto-vloeroppervlakte: 44,1 m², met plafondhoogte 2,20 m) ingericht met volgende indeling:

- de leefruimte met verschillende hoeken: keuken, living, slapen en circulatieruimte (netto-vloeropp. 36,3 m² met plafondhoogte 2,20 m),
- de badkamer (bruto-opp.: 6,8 m²),
- een berging (bruto-opp.: 1,0 m²).

Extern van de studio (op dezelfde bouwlaag) is naast de trappenhal een tweede berging van 1,76 m² aanwezig.

Profielen scheidingsmuren

Geen aanpassingen.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

Geen aanpassingen gezien de afvoer van de leidingen enkel komt van de dakverdieping.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 25/07/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bevestigen van 2 luifels op de voorgevel. (OMV_2024052224)

* Op 24/10/2024 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de functie van een gebouw. (OMV_2024085935)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 22/04/2010 werd een vergunning afgeleverd voor een functiewijziging van winkel naar eetgelegenheden. (2010/155)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

- Advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 15 juli 2025:
Geen bezwaar, de archeologieregelgeving blijft van toepassing.
- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 14 juli 2025 onder ref. 072498-002/EVM/2025:
Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. Bijzondere aandachtspunten: De publiek toegankelijke inrichting, de kantoren, de woongelegenheden en de kelder moeten brandwerend gescheiden zijn van elkaar.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

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

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is conform de bepalingen van het algemeen bouwreglement:

Artikel 4.1 Definities

Studio: zelfstandige woning waarbij alle leeffuncties geïntegreerd zijn in één ruimte, met uitzondering van het sanitair voor eigen gebruik. Het sanitair kan zich eventueel in een aangrenzende aparte ruimte bevinden die deel uitmaakt van die woning.

Artikel 4.17 –Studio

De minimum netto vloeroppervlakte van een studio bedraagt 30 m². Deze oppervlakte is noodzakelijk om een minimale woonkwaliteit in studio's te garanderen voor permanente bewoning. De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de studio mag [...] bij

verbouwing van bestaande gebouwen niet lager zijn dan 2,20 meter, behoudens voor dat deel van de studio dat de opgelegde minimum netto vloeroppervlakte overtreft.

Toetsing: conform met de bepalingen:

Mits het behoud van de delen gesloopte muren, zoals voorzien in de plannen, beantwoordt de woonvorm aan de definitie van een studio. Ook de minimum-netto-oppervlakte van 30 m² wordt behaald.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd.

-> Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Ligging en biologische waarderingskaart:

* Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750 m van habitatrichtlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.

* Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

* De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

* 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. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

Principieel is er geen bezwaar tegen het inrichten van de woongelegenheden op de dakverdieping. Het perceel is gelegen binnen 'Kernwinkelgebied 9000 Gent Sfeergebied F', de inrichting van een woongelegenheden binnen dit pand heeft geen invloed op de reeds vergunde commerciële functies.

Het is bijkomend heel positief dat deze functies verder worden aangevuld met een nevenfunctie wonen in de dakverdieping. Voorliggende voorstel (met gemengde functies) wil hiermee leegstand op de verdieping tegengaan, wat ruimtelijk absoluut gewenst is.

Volgens de brandweer wordt gesteld dat de exploitatie, namelijk de verhuur van de studio, niet mag gebeuren aan derden. Dit in functie van een goed beheer van het pand. De zaakvoerder zal zelf de studio moeten bewonen, waardoor er meer garantie is tot het gebruik van de verschillende vloeren.

De studio dient te voldoen aan de minimum woonkwaliteitsnormen.

De aanvraag voorziet het behoud van de horecafunctie en de kantoren op de onderliggende bouwlagen. De aanvraag heeft hier geen betrekking op deze onderliggende functies.

Erfgoed

De opname in het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en in het wettelijk beschermde stadsgezicht bevestigen de erfgoedwaarde van het pand.

Plaatsbezoek wees uit dat het pand zijn oorspronkelijke structuur en afwerkingen grotendeels behield.

Het pand heeft een artistieke en historische waarde. Voor panden in het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde 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 gevel met zijn indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk
- Het uitzicht van het dak met zijn volume en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelven. Ook de trappartij behoort hier toe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.

Voor panden in een beschermd stadsgezicht wordt de erfgoedwaarde bepaald door het uitzicht van de gevel met zijn indeling, ritmiek, gevelgeleding, detaillering, materialisatie, kleurgebruik en buitenschrijnwerk.

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

De behouden vroeg 20ste-eeuwse architectuur van de straatgevel zorgt ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een beeldbepalend deel is van van dit beschermde stadsgezicht.

Beoordeling aanvraag:

De indeling en constructie van het gebouw zorgen ervoor dat de voorgestelde woonfunctie op de zolderverdieping verenigbaar is met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand. De aanvraag omvat enkel de functiewijziging, vrij beperkte interne verbouwingen en geen wijzigingen aan de straatgevel of het dak zichtbaar vanaf het openbaar domein.

Uit de aanvraag kan niet worden afgeleid of en hoe de vloer tussen de woonentiteit en het onderliggende kantoor wordt gecompartmenteerd.

-> De voorgestelde aanvraag wordt gunstig geadviseerd, mits te voldoen aan de bijzondere voorwaarden onder het punt 'Erfgoed'.

Deze voorwaarden beogen een behoud en waar mogelijk herstel van de erfgoedwaarden:

Bouwvolumes en scheidingsmuren

Volgens de plannen worden hieraan geen aanpassingen voorzien. Er ontstaan voor de burens bijgevolg geen hinderlijke ruimtelijke aanpassingen.

Binnen-indeling

De binnenindeling van de studio, met daarin de deelhoeken keuken, living en de slapen, zijn volgens de nieuwe indeling op de plannen aanvaardbaar: de geplande openingen tussen de deelruimte zijn voldoende breed gemaakt, zodat de deelhoeken nu samen 1 voldoende grote en goed gekoppeld geheel vormen. Hierbij wordt ook overal voldoende daglicht ontvangen.

De studio wordt ook voorzien van voldoende bergruimte, zowel binnen de studio, als net erbuiten, op dezelfde bouwlaag is op de trappenhall nog een bijkomende berging ter beschikking voor de studio-bewoner(s).

Binnen de studio wordt geen buitenruimte voorzien. Extern is deze buitenruimte niet mogelijk (enerzijds beschermd stadsgezicht en anderzijds onvoldoende ruimte tot de achterste perceelsgrenzen). Enkel een inpandige buitenruimte zou mogelijk zijn.

Gelet op het feit dat dit pand deel uitmaakt van een beschermd stadsgezicht en het pand een artistieke en historische waarde heeft, waarvan zowel de gevels, alsook de binnenindeling deel uitmaken. Bij de huidige omvorming tot een studio blijven er nog voldoende restanten van de oude indeling behouden. Indien men een interne buitenruimte zou creëren, dan zou deze indeling volledig verloren gaan.

Bijgevolg kunnen we akkoord gaan met het feit dat er geen buitenruimte komt bij deze studio.

In conclusie kunnen we stellen dat de bijkomende functie wonen gunstig beoordeeld kan worden in functie van het gebouw en de omgeving en dat de geplande studio voldoende woonkwaliteit heeft.

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_2025072907 Plannenset Bijlage.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 zolderruimte op de 4e verdieping naar een studio aan de heer Patrick Hanssens gelegen te Bagattenstraat 197 en 199, 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:

Brandveiligheidsnormen

De bijzondere voorwaarden, zoals opgenomen in het advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 14 juli 2025 onder ref. 072498-002/EVM/2025 dienen nageleefd te worden.

Erfgoed

1/ Alle schouwen, de vloerroosteringen en de trap moeten behouden blijven. Deze oorspronkelijke elementen maken deel uit van de erfgoedwaarde van het pand. Eventuele aanpassingen in functie van het voldoen aan de vereisten van de brandweer moeten met behoud van deze elementen gebeuren. Het aanbrengen van brandwerende beplating onderaan tegen de plafonds is aanvaardbaar aangezien alle plafonds bestaan uit een vlakke bepleistering. De brandstabiliteit van de trap aanpassen, kan enkel gebeuren door het voorzien van brandwerende beplating onderaan tegen de bestaande trap.

2/ Er is geen legende toegevoegd voor de straatgevel nieuwe toestand. Als voorwaarde wordt opgelegd dat alle wijzigingen aan de gevel die geen deel uitmaken van een eerder ingediende melding van werken in een beschermd stadsgezicht of een omgevingsvergunning worden uitgesloten uit deze vergunning.

In een beschermd stadsgezicht moeten wijzigingen aan het uitzicht van de gevels en bedaking (met inbegrip van de dakkapellen) zichtbaar vanaf het openbaar domein voorafgaandelijk aan de werken worden gemeld aan het stadsbestuur. Zelfs de wijzigingen die niet onderhevig zijn aan een omgevingsvergunning, dienen te worden gemeld met het formulier voor werken aan een niet-als monument beschermde constructie in een beschermd stadsgezicht. Vervangen van schrijnwerk, wijzigen van kleur of afwerking van de gevel, aanbrengen van publiciteit enzovoort zijn enkele voorbeelden van aanpassingen die op deze wijze moeten worden gemeld. Voor meer informatie zie: <https://www.gent.be/wonen-verbouwen/producten/melding-werken-aan-niet-beschermd-constructie-een-beschermd-stads-dorpsgezicht>.

3/ Voor panden gelegen in een beschermd stadsgezicht 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 renovaties van gebouwen in een beschermd stadsgezicht gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:

* vrijstelling van de maximale U-waarden voor andere constructieonderdelen dan daken en vloeren. Enkel daken en vloeren moeten dus aan de maximale U-waarden voldoen.

* Vrijstelling van de ventilatie-eisen.

Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel, het dakvlak of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

De bouwheer 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.

Huisnummer

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.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de 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_07196 - OMV_2025072907 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het omvormen van een zolderruimte op de 4e verdieping naar een studio - zonder openbaar onderzoek - Bagattenstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025072907

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_Bagattenstraat_197_P_N_2_Gelijkvloerse_Nieuwe_Toestand.pdf	Ve7Hbpk6bStqJ+r/OmvB7g==
Plannen_oud.pdf	V7xnrXuWVO6ZaE8ZnHB2qQ==
BA_Bagattenstraat_197_voorblad functiewijzigingen.pdf	eEP+qdBefLUI64kM2aNfTA==
BA_Bagattenstraat_197_P_N_5_3de verdieping_Nieuwe_Toestand.pdf	5G80rRFTto3M6KKuP4uotYA==
BA_Bagattenstraat_197_P_N_4_2de verdieping_Nieuwe_Toestand.pdf	/yz27I25N8epWFxAHHgl2w==
BA_Bagattenstraat_197_P_N_3_1ste verdieping_Nieuwe_Toestand.pdf	zjvE9vkTAo/OcWL+tdmyAQ==
BA_Bagattenstraat_197_P_N_1_Kelder_Nieuwe_Toestand.pdf	hxQw28JItePf7vcksCVnbA==
BA_Bagattenstraat_197_inplantingsplan.pdf	2LabCNMfujYvUBvZhg09QQ==
BA_Bagattenstraat_197_G_N_7_4_voorgevel_Nieuwe_Toestand.pdf	HeY6Hz6ym4DxK1CJPKYUfQ==
BA_Bagattenstraat_197_G_N_7_4_achtergevel_Nieuwe_Toestand.pdf	qMfnAZJJEKFtpoMOZpLFRg==
A0028_Gen x_terreindoorsnede_20250624.pdf	C6hRYuTeu/klmTgu0Tq+fw==
A0028_Gen x_doorsnede_20250624.pdf	E34+smqDksgeAWP3p0oA5Q==
A0028_Gen x studio plan_20250811.pdf	lfZottmSqmkZUaXKDSynDw==