



2025_CBS_08948 OMV_2025102812 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een horecaruimte met eengezinswoning naar een galerij met kunstatelier en eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Bijlokevest, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 oktober 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; 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?

DMC2 Comm.V met als contactadres Goudbergstraat 29, 8560 Wevelgem heeft een aanvraag (OMV_2025102812) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 31 augustus 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een horecaruimte met eengezinswoning naar een galerij met kunstatelier en eengezinswoning
- Adres: Bijlokevest 93, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 6 sectie F nr. 622F22

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

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
6 oktober 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langsheen de Bijlokevest in de wijk 'Watersportbaan – Ekkerghem'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 à 3 bouwlagen afgewerkt met een hellend dak.

Historiek

Er werd een gelijkaardige aanvraag ingediend (OMV_2024156818) maar dit dossier werd naar aanleiding van een ongunstig brandweeradvies ingetrokken. Huidige aanvraag herneemt deze plannen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning met reca-ruimte naar een eengezinswoning met galerij met kunstatelier.

Morfologie

Het perceel in kwestie is ca. 114m², heeft een totale diepte van 22,86m bij een breedte van 5,66m. Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen met een plat dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 10,99m (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voor- en achtergevel van het hoofdgebouw bedraagt +9,91m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het platte dak van het hoofdgebouw wordt verwijderd en er wordt een nieuw hellend dak voorzien. De kroonlijsthoogte blijft hierbij behouden en de nokhoogte van het hellende dak is voorzien tot +15,91m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het hellende dak wordt aan de voorzijde voorzien van een inpandig dakterras van minimum 1,3m diep en 3m breed. Deze behoudt een afstand van ca. 70cm van zowel de linker als rechter perceelsgrens.

Aan de achterzijde wordt de aanzet van het hellende dak niet voorzien in het verlengde van de achtergevel, deze wordt hier teruggetrokken voorzien. Deze is ca. 1,45m teruggetrokken t.o.v. de achtergevel. Het nieuwe dakvolume zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met 86cm ter hoogte van de voorgevel, ca. 3m ter hoogte van de nok en 1,7m ter hoogte van de achtergevel. De rechter scheidingsmuur dient opgehoogd te worden met 1,6m ter hoogte van de voorgevel, ca. 1m40 ter hoogte van de nok en 1,7m ter hoogte van de achtergevel.

De gelijkvloerse aanbouw neemt het volledige perceel in beslag. De aanbouw heeft een totale hoogte van +3,06m (gemeten vanaf het trottoirpeil) en blijft in huidige aanvraag behouden. De indeling wordt aangepast alsook wordt een nieuw dak voorzien nl. een groendak met 2 lichtstraten.

Op de eerste verdieping is er ter hoogte van de rechter perceelsgrens een bestaande aanbouw aanwezig. Deze is voorzien tot op een diepte van 13,66m (gemeten vanaf de rooilijn), is 2,5m breed en heeft een totale hoogte van +5,9m (gemeten vanaf het trottoirpeil) en blijft behouden. In huidige aanvraag wordt er ter hoogte van de linker perceelsgrens een nieuwe aanbouw voorzien. Deze is voorzien tot op een diepte van 11,55m (gemeten vanaf de rooilijn) en 2,44m

breed. Verder wordt er op de tweede verdieping een nieuwe perceelsbrede aanbouw voorzien. Deze is voorzien tot op een diepte van 11,55m (gemeten vanaf het trottoirpeil) en een totale hoogte van +9,91m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met 6,85m over een lengte van 51cm. De rechter scheidingsmuur dient niet aangepast te worden.

Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put.

Indeling

De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een reca-zaak. In huidige aanvraag wordt hiervoor een functiewijziging voor aangevraagd om deze te gaan omvormen tot een galerij van ca. 48,5m² en achterliggend een kunstatelier van 32,5m². Er wordt een gemeenschappelijke inkom voorzien waaruit zowel de gelijkvloerse economische functie alsook de bovenliggende woonentiteit toegankelijk zijn. Er wordt in het verlengde van deze inkom een private inkom met berging voorzien voor de woning. De bovenliggende woonfunctie beschikt over een netto-vloeroppervlakte van ca. 160m². De eerste verdieping is voorzien van 2 slaapkamers en een badkamer. De tweede verdieping is voorzien van een ontspanningsruimte, badkamer en slaapkamer. Onder het hellende dak wordt er een leefkeuken (leefruimte, keuken, eetkamer) en in pandig dakterras voorzien. Het pand betreft in de nieuwe toestand een eengezinswoning met een nevenfunctie galerij.

Er wordt op de plannen en in de beschrijvende nota een vermelding gemaakt van een zone dat vrijgehouden blijft voor belettering (gevelpubliciteit). Echter wordt dit niet verder gespecificeerd in de aanvraag. Er wordt bijgevolg geen publiciteit aangevraagd.

2. HISTORIEK

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

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven (integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

3.1. Brandweer

Voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 29 september 2025 onder ref. 015629-006/LT/2025:

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten

- *De voorwaarden opgelegd in het advies van de Commissie voor Afwijking moeten strikt worden nageleefd. Deze worden in dit advies opgenomen onder het deel B 'uitrusting van het gebouw'.*
- *De structurele elementen moeten R 60 hebben. Bij houtskeletbouw dient er te worden aangetoond dat het houtskelet als structuur de vereiste brandweerstand bezit.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

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

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg '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.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

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

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Volgens artikel 3 van de verordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150m² voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33. Die verplichting geldt echter niet bij verbouwingswerken als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing. Aangezien er geen grote verbouwingswerken worden aangevraagd, enkel een functiewijziging, dient niet te worden voldaan aan deze verplichting.

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van 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 en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid en worden er wijzigingen aan het afvoerstelsel/afwatering voorzien. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. Er wordt geen hemelwaterput voorzien met volgende motivatie:

Voor dit project wordt een afwijking aangevraagd op de hemelwaterverordening. Alle platte daken worden voorzien van een groen dak ter compensatie. Het pand wordt niet afgebroken waardoor het plaatsen van een nieuwe regenwaterput om technische redenen moeilijk is. Gelet op het feit dat het pand slechts 4,58m breed is wordt bijkomend ook afgeraden om putten te graven. De impact op de huidige funderingen moet zoveel mogelijk beperkt worden voor zowel het voorliggend ontwerp als de aanpalende panden. Voor het niet plaatsen van een regenwaterput van 5000 liter wordt een afwijking aangevraagd. Tegelijk worden de platte daken voorzien van groendaken, wat een bufferende functie heeft.

Gezien het perceel in voorliggende aanvraag integraal is bebouwd is het technisch niet mogelijk een hemelwaterput te plaatsen. Er kan bijgevolg een vrijstelling verleend worden voor het niet voorzien van een hemelwaterput.

Infiltratievoorziening

Het perceel is kleiner dan 120m², waardoor er geen infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

Groendak

Gezien er geen hemelwaterput wordt voorzien is het verplicht om alle nieuwe platte daken aan te leggen als een groendak. In huidige aanvraag worden alle platte daken voorzien van een

groendak. Het bufferend vermogen is niet vermeld. Hieraan wordt een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld.

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 **mits toepassing van bovenstaande maatregelen** de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. 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.

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.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **2 bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Geurhinder

Er zijn bezorgdheden over eventuele geurhinder van de bovengrondse septische put die voorzien wordt in de kelder.

Geluidsoverlast

Er zijn bezorgdheden over eventuele geluidsoverlast bij de functiewijziging naar atelier en bij eventuele tentoonstellingen. Verder wordt er ook vermeld dat de 'ontspanningsruimte' op de tweede verdieping en het dakterras op de derde verdieping grenst aan de slaapkamer van de bezwaarschrijvers. Er dienen hiervoor voldoende akoestische maatregelen te worden genomen.

Groendak

Er is bestaande afwatering aanwezig naar het platte dak wat een erfdienstbaarheid betreft. Verder wordt er gesteld dat het groendak in geen enkel geval als daktuin/terras in gebruik mag worden genomen.

Schoorsteen

Er wordt opgemerkt dat er geen vermelding wordt gemaakt van een bestaande schoorsteen op de plannen.

Stabiliteit

Er worden werken uitgevoerd die een negatieve impact kunnen hebben op de bestaande fundering van het pand zoals het toevoegen van een bijkomende bouwlaag en vergroten van de bouwdiepte. Hierbij wordt er aangestuurd om een stabiliteitsstudie te laten uitvoeren.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

Geurhinder

Het voorzien van een septische put draagt bij tot het beperken van geurhinder gezien dit verstoppingen kan voorkomen. Het voorzien van een septische put in de kelderruimte is louter in functie van de bewerkte mogelijkheden om een septische put te voorzien en is evenwaardig aan een ondergrondse septische put met inspectieluik gezien deze beide ondergronds voorzien worden.

Geluidsoverlast

Het voorzien van akoestische isolatie betreft geen ruimtelijke beoordeling en dient onderling te worden afgestemd tussen de bezwaarschrijver en de architect/bouwheer. Het is in geen enkel geval de bedoeling dat de nieuwe functie zorgt voor geluidsoverlast.

Groendak

Er wordt in de aanvraag geen vermelding gemaakt om het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw, nu voorzien als groendak, in gebruik te nemen als dakterras. Om tegemoet te komen aan deze bezorgdheid wordt hieraan een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld.

Schoorsteen

Zowel op het terreinprofiel, snede als gevelaanzichten wordt er een vermelding gemaakt van de aanwezige schoorstenen. Deze worden verwijderd in functie van het creëren van een bijkomende bouwlaag. Het verwijderen van de schoorstenen dient te gebeuren zonder schade te berokkenen aan derde en de aansluiting tussen het nieuwe volume en de aanpalende volumes dient zorgvuldig te gebeuren.

Stabiliteit

Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemers om de werken volgens goed vakmanschap uit te voeren en zonder schade te berokkenen aan derde. Het is aangeraden voorafgaand het uitvoeren van de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken. Het opleggen van een stabiliteitsonderzoek is geen ruimtelijke aangelegenheid en zal in samenspraak moeten gebeuren tussen de bezwaarschrijver en architect/bouwheer.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag voorziet een functiewijziging van de gelijkvloerse verdieping van reca naar galerij en het realiseren van volume-uitbreidingen op de bovenliggende verdiepingen. De functiewijziging voorziet het omvormen van een reca-functie tot een galerij met kunstatelier. Deze functiewijziging kan positief bevonden worden en dergelijke functie past zich goed in binnen de omgeving.

Verder worden er op de verdiepingen volume-uitbreidingen voorzien door op de eerste en tweede verdieping aanbouwvolumes te realiseren alsook een bijkomende bouwlaag met hellend dak te voorzien. Het pand lijkt reeds een verbouwing te zijn van een 19de-eeuwse rijwoning. Op basis van het gevelbeeld vandaag en de bezorgde plannen bestaande toestand kan er vanuit worden gegaan dat de behouden erfgoedwaarden van dit pand zeer beperkt zijn. Ruimtelijk is er bijgevolg geen bezwaar tegen de vooropgestelde volume-uitbreidingen. Deze zorgen dat de bewoonbare oppervlakte en dus ook de woonkwaliteit van de eengezinswoning positief beïnvloed worden. Echter kan hierbij geconcludeerd worden dat het beoogde volume zorgt voor een maximalisatie van het volume, waarbij daarmee ook de ruimtelijke draagkracht van het perceel en dus ook het ruimtelijk maximaal aanvaardbare volume wordt bereikt. Dit maximale volume biedt wel de mogelijkheid aan de aanpalende burens om hier op termijn op aan te sluiten. De beoogde volume-uitbreidingen dragen bij tot een verhoogd wooncomfort en heeft geen negatieve impact op de aanpalende.

Er wordt hierbij opgemerkt dat er gevelpubliciteit op de gelijkvloerse voorgevel wordt voorzien. Deze wordt in de aanvraag nergens bijkomende gespecificeerd, gemotiveerd of aangevraagd, waardoor deze geen deel uitmaakt van de aanvraag en dus niet verder wordt beoordeeld.

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_2025102812_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 horecaruimte met eengezinswoning naar een galerij met kunstatelier en eengezinswoning aan DMC2 comm.v (O.N.:0810843883) gelegen te Bijlokevest 93, 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 29 september 2025 met kenmerk 015629-006/LT/2025).

Groendak

Alle platte daken dienen te worden voorzien als een ontoegankelijk groendak met een bufferend vermogen van 50l/m². De groendaken mogen enkel betreden worden voor eventuele onderhoudswerken.

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen **centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied**: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

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

Privéwaterafvoer

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een 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 60cm. 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 septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein

Opbouw

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 dwarshelling 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.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het 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.

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, 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 aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

in artikel 52.

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaxe;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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_08948 - OMV_2025102812 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een horecaruimte met eengezinswoning naar een galerij met kunstatelier en eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Bijlokevest, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025102812

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_galerij+woning_G_B_01_voorgevel.pdf	vWzIGFG65MbD9jbQOJyX1g==
BA_galerij+woning_G_B_02_achtergevel.pdf	S2K7UIWhcJN9Z5+hKQyUgQ==
BA_galerij+woning_G_N_01_voorgevel.pdf	4rvSbp8W8qVUjGWbvSJhQ==
BA_galerij+woning_G_N_02_achtergevel.pdf	I5IKMXv5Gn0T1NW4ZCuJg==
BA_galerij+woning_I_B_01_inplantingsplan.pdf	pboL/ELFMSmy9GINFD7NaA==
BA_galerij+woning_I_N_01_inplantingsplan.pdf	EIYrUBOm3fvJyMY5zrFKPw==
BA_galerij+woning_L_B_legende bestaande situatie.pdf	yV3IO9KSaE1MStVNtZsUoA==
BA_galerij+woning_L_N_legende nieuwe situatie.pdf	GuXs+dqhi3byshNqG7z4BQ==
BA_galerij+woning_P_B_01_grondplan kelder.pdf	kloAFqqy9u0qQowuzA5OgA==
BA_galerij+woning_P_B_02_grondplan gelijkvloers.pdf	3Tb/hPyt50TJsNZL/S3DnA==
BA_galerij+woning_P_B_03_grondplan verdieping 1.pdf	/5G4MNLhFPRzJRwHa0Y1fg==
BA_galerij+woning_P_B_03_grondplan verdieping 2.pdf	QaukBasiVtEpIFfZUlziFg==
BA_galerij+woning_P_N_01_grondplan kelder.pdf	v2w5qDyubQgyUBsO2EaPyA==
BA_galerij+woning_P_N_02_grondplan gelijkvloers.pdf	w8CMqABRzI30DHh+PioGdg==

BA_galerij+woning_P_N_03_grondplan verdieping 1.pdf	BW04BhUA6C90BbtmsF9Csg==
BA_galerij+woning_P_N_04_grondplan verdieping 2.pdf	nGNQVQFkOK35uTPV3+k+3g==
BA_galerij+woning_P_N_05_grondplan verdieping 3.pdf	n2qsnrIXo7ShGDLnk0XSVg==
BA_galerij+woning_S_B_01_Snede AA.pdf	yJkkWUrpFLBdULGnEGyXJw==
BA_galerij+woning_S_N_01_Snede AA.pdf	RyMHDDGRIBixP+Wz2fG4aw==
BA_galerij+woning_T_B_01_Terreinprofi el.pdf	X35J1kS6L8cEgeGTF5Xs2A==
BA_galerij+woning_T_N_01_Terreinprofi el.pdf	mM4s9AkAIAUby4ZUojpyaQ==