



2025_CBS_09955 OMV_2025083469 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een kamerwoning - zonder openbaar onderzoek - Sint-Lievenspoortstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 november 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; Evita Willaert, 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?

Soultanâ Van Cauwenberghe met als contactadres Grotenbroekstraat 21, 9890 Gavere heeft een aanvraag (OMV_2025083469) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 21 augustus 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een kamerwoning
- Adres: Sint-Lievenspoortstraat 216, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2910D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 september 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 november 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen kamerwoning bevindt zich langs de Sint-Lievenspoortstraat, in de binnenstad van Gent. De directe omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing.

Het gebouw bestaat uit drie bovengrondse bouwlagen, een kelder en een hellend dak. Het geheel omvat een hoofdgebouw met een aanbouw. De aanbouw telt één bouwlaag en heeft een plat dak. Het pand is momenteel vergund als kamerwoning (meergezinswoning) met 10 woonentiteiten en een afzonderlijke kantoorruimte.

Op het gelijkvloers bevinden zich gemeenschappelijke ruimtes. De kamerwoning en het kantoor beschikken over een afzonderlijke toegang vanaf het openbaar domein.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft een herinrichting van de interne indeling van het gebouw, waarbij ook structurele ingrepen worden uitgevoerd:

- Op het gelijkvloers worden de keuken en woonkamer samengevoegd tot één gemeenschappelijke leefruimte. Hiervoor wordt een deel van de muur tussen beide ruimtes verwijderd.
- Een deel van de muur van de inkomhal wordt afgebroken om de hal te vergroten. Hierdoor ontstaat een ruimte van circa 8,16 m² die zal dienen als fietsenstalling.
- Eén van de bestaande trappen wordt verwijderd. Deze traphal krijgt een nieuwe invulling: ter hoogte van verschillende verdiepingen wordt hier een badkamer ingericht.

Naast de badkamers die worden ingericht in de voormalige traphal, worden ook in enkele bestaande kamers individuele badkamers geïntegreerd. De gedeelde badkamers op het gelijkvloers worden verwijderd. In de plaats komen sanitaire voorzieningen voor het kantoor en een gemeenschappelijke bergruimte van 4,56 m². Het aantal kamers in de kamerwoning blijft behouden. In het nieuwe beschikken alle kamers over een eigen badkamer.

De bestaande kantoorfunctie op het gelijkvloers blijft behouden.

De woning beschikt volgens de aanvrager reeds over een gescheiden afvoer voor afval- en hemelwater. Er is echter geen rioleringsplan toegevoegd.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 12/03/1998 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een winkelruimte/woning tot 12 studentenkamers (1997/2228).
- Op 25/07/2000 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een winkelruimte/woning tot 12 studentenkamers (1998/2234).

- Op 18/10/2001 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een handelswoning tot een pand met tien kamerwoningen en een kantoor (2000/898).
- Op 22/12/2016 werd een weigering afgeleverd voor de regularisatie van een 10-kamerwoning met een kantoor naar 11 kamerwoning (2016/09212).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 19 september 2025 onder ref. 030684-012/PV/2025: zie bijlage op het Omgevingsloket.

Besluit:

VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de op het Omgevingsloket vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- *Vermits de plannen geen duidelijkheid geven over de samenstelling ervan, wordt er benadrukt dat: de wanden en vloeren tussen de verschillende compartimenten REI 60 moeten hebben. de structurele elementen R 60 moeten hebben dakstructuren R 30 moeten hebben, of beschermd worden door een beplating EI30.*
- *De kamers aan de achterzijde dienen te beschikken over een 2de evacuatiweg.**
- *De keldertrap dient brandwerend gescheiden te worden van het bovengronds trappenhuis.*
- *De houten trap met open treden dient aan de onderzijde beschermd te worden door een beplating met EI30.*

**Noot van de omgevingsambtenaar: We willen de aandacht van de lezer nog vestigen op de beschrijving over de 2^{de} evacuatiweg, vermeld in het externe advies van de brandweer. In het verslag wordt hierover het volgende geschreven: "De woningen die niet rechtstreeks op een voor de ladderwagen van de brandweer bereikbare buitengevel uitgeven en niet beschikken over twee trappenhuisen, moeten toegang hebben tot een stevig en duurzaam aan de gevel vastgehechte metalen buitenladder. Deze moet uitgeven op een plaats van waaruit de gebruikers zich in veiligheid kunnen brengen. De toegang tot de vluchtladder mag niet geschieden via het trappenhuis. Het bovenste deel van de ladder moet minstens 1,5 meter boven het hoogste toegangsniveau uitsteken. De tussenafstand van de treden, as op as gemeten, bedraagt 25 à 30 cm. Om inklimmen te voorkomen kan het onderste laddergedeelte telescopisch worden uitgevoerd (uitschuifbaar of geled). De ladder mag in geen enkel geval voor een venster worden geplaatst. De eventuele toegangsterrassen of -platforms moeten voorzien zijn van een leuning met een hoogte van minstens 1 meter." Of samengevat: "De kamers aan de achterzijde dienen te beschikken over een 2de evacuatiweg d.m.v. een vluchtladder, die toegang moet geven tot een veilige plaats (bv. op een aanpalend dak)."*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. 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), maar niet in een deelgebied met specifieke voorschriften.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg (BPA) BINNENSTAD - DEEL MUINKPARK, goedgekeurd op 9 juni 1995, en is bestemd als klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern en Zone B 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 niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement. Het wijkt af op het volgende voorschrift:

Artikel 3.6 Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA)

Artikel 3.6 stelt dat plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) verplicht is bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.

Toetsing:

Bij de aanvraag werd **geen rioleringsplan** toegevoegd, waardoor de **beoordeling van artikel 3.6. niet mogelijk** is. Op het funderingsplan wordt wel schriftelijk aangegeven dat het bestaande rioleringsstelsel behouden blijft. Uit de aangeleverde plannen blijkt dat er wel degelijk wijzigingen aan de afwatering plaatsvinden: er worden nieuwe badkamers voorzien op zowel het gelijkvloers als de verdiepingen, en er wordt een nieuwe keuken geïnstalleerd.

Door de beperkte buitenruimte wordt geoordeeld dat het **plaatsen van een septische put** weinig haalbaar is, waardoor hiervoor een **vrijstelling** kan worden toegekend. Een **eventueel bestaande septische put moet wel 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.

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 - Afdeling 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.

Ondanks de duidelijke rioleringswerken (nieuwe badkamers, verplaatsen keuken) is in dit dossier geen rioleringsplan toegevoegd. Er gebeuren grondige werken aan de afwatering waardoor de Gewestelijke Hemelwaterverordening van toepassing is. De aanvrager heeft geen afwijking aangevraagd voor het plaatsen van een hemelwaterput.

Er wordt geoordeeld dat het technisch mogelijk is, en in verhouding tot de aangevraagde werken is om een hemelwaterput te voorzien. Er is immers een voldoende ruime kelder aanwezig, waar ruimte is voor het plaatsen van een hemelwaterput. Deze kelder situeert zich onder een zone waar een nieuwe badkamer wordt geplaatst en waar de vloer dus al zal worden opengebroken om een aantakking te maken op de bestaande riolering.

De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte voor de bepaling van de minimale inhoud van de hemelwaterput bedraagt 141 m². Het volume van de hemelwaterput of hemelwaterputten bedraagt minimaal 100 l per m² horizontale dakoppervlakte. In dit project moet de hemelwaterput een inhoud hebben van 14100 liter. Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater en eventuele voor een wasmachine en gebruik buiten. Bij meergezinswoningen geldt dat per overschreden schijfputvolume van 5000 liter er minimaal één woongelegenheden op de hemelwaterput wordt aangesloten, met een minimum van één, voor zover er voldoende woongelegenheden aanwezig zijn. Voor dit project moeten minimaal de gelijkvloerse gemeenschappelijke toiletten en de badkamers van 2 entiteiten hierop worden aangesloten. Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**. Indien er reeds een regenwaterput aanwezig is bij verbouwing met werken aan de afwatering is het plaatsen van een bijkomende regenwaterput niet verplicht.

Aangezien het perceel groter is dan 120 m² moet er een infiltratievoorziening worden voorzien waarvan de overloop van de hemelwaterput is op aangesloten. Omwille van de beperkte buitenruimte, wordt een **vrijstelling** verleend voor het plaatsen van een infiltratievoorziening.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

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

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. 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

De aanvraag betreft de herinrichting van een bestaande kamerwoning met kantoorruimte.

Het samenvoegen van de keuken en woonkamer tot één gemeenschappelijke leefruimte draagt bij aan een verbeterde ruimtelijkheid van de gemeenschappelijke leefruimtes en verhoogt zo de leefkwaliteit voor de bewoners.

Eén van de twee bestaande traphallen wordt verwijderd. Deze ruimte wordt benut voor de inrichting van bijkomende badkamers, wat het wooncomfort verhoogt.

In het nieuwe ontwerp beschikken alle kamers over een eigen badkamer. Hoewel de integratie van badkamers in sommige kamers leidt tot een beperkte vermindering van de kameroppervlakte, blijven alle kamers voldoende ruim en voldoen ze aan de geldende minimumnormen. Daarnaast worden extra gemeenschappelijke voorzieningen voorzien, waaronder een bergruimte van 4,56 m².

Het vergroten van de inkomhal en het voorzien van een fietsenstalling speelt in op de functionele noden van de bewoners. Het gangpad richting de traphal moet wel vrij blijven voor een vlotte doorgang en evacuatie. Hoewel de fietsenstalling in de inkomhal op die manier slechts plaats biedt aan twee fietsen, getuigt dit van een inspanning om binnen de beperkte beschikbare ruimte toch een voorziening te treffen.

Gelet op de beperkte beschikbare ruimte en de duidelijke meerwaarde van de verbouwingen voor het project als geheel, wordt een afwijking van de fietsparkeernormen bij de verbouwing van deze meergezinswoning als aanvaardbaar beschouwd. Volgens de geldende normen zou er normaal gezien plaats moeten zijn voor 10 fietsen voor bewoners en 2 voor bezoekers. In dit geval is het, gezien de ruimtelijke beperkingen en de kwalitatieve verbetering van het woonproject én het feit dat er geen bijkomende woonentiteiten worden gecreëerd wel verdedigbaar om hiervan af te wijken. Vanuit het oogpunt van een optimalisering van de goede van de ruimtelijke ordening wordt wel de suggestie meegegeven om te overwegen om kamer 0.1 in te richten als fietsenstalling en het aantal woonentiteiten met één te verminderen. Hoewel dit niet als verplichting wordt opgelegd, zou deze ingreep het project ten goede komen omdat hierdoor het gebruiksgemak voor de overige bewoners zou toenemen.

Algemeen kan worden gesteld dat de aangevraagde werken bijdragen aan een verhoogde woonkwaliteit en de interne functionaliteit van het gebouw verbeteren. De beeldwaarde van het pand, gelegen in een CHE-gebied, die bepaald wordt door de voorgevel, blijft gevrijwaard.

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_2025083469_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 kamerwoning aan Soultanâ Van Cauwenberghe gelegen te Sint-Lievenspoortstraat 216, 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:

Externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 19 september 2025 met kenmerk 030684-012/PV/2025, toegevoegd als bijlage op het Omgevingsloket).

Bijzondere aandachtspunten:

- *Vermits de plannen geen duidelijkheid geven over de samenstelling ervan, wordt er benadrukt dat: de wanden en vloeren tussen de verschillende compartimenten*

REI 60 moeten hebben. de structurele elementen R 60 moeten hebben dakstructuren R 30 moeten hebben, of beschermd worden door een beplating EI30.

- De kamers aan de achterzijde dienen te beschikken over een 2de evacuatieweg.**
- De keldertrap dient brandwerend gescheiden te worden van het bovengronds trappenhuis.*
- De houten trap met open treden dient aan de onderzijde beschermd te worden door een beplating met EI30.*

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.

Hemelwaterput

Er moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 14100 liter. De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater en eventueel voor een wasmachine en gebruik buiten. Minimaal moeten de gelijkvloerse gemeenschappelijke toiletten en de badkamers van 2 entiteiten hierop worden aangesloten. Indien er reeds een regenwaterput aanwezig is bij verbouwing met werken aan de afwatering is het plaatsen van een bijkomende regenwaterput niet verplicht.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

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

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

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

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

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

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

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient terzelfdertijd met de werken van FARYS ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

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

Opzoeken riolering bij sloop

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer

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

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

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

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

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te

voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.
Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Gelet op de aard van de verbouwing verleent kan een vrijstelling worden toegekend 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.

Openbaar domein

Sloop

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

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 vóór 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 vóór 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).

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 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 dossiertaks;
- 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_09955 - OMV_2025083469 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een kamerwoning - zonder openbaar onderzoek - Sint-Lievenspoortstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025083469

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_SINT216_L_B_01_BT Legende.pdf	RERRFSVqBTxZQ/bDMsAlsA==
BA_SINT216_G_B_01_BT Voorgevel.pdf	u03cMxVb7VTK9DCUUCk1mg==
BA_SINT216_G_B_03_BT Achtergevel.pdf	uOnOUbNACPstNdG0lgg1Ug==
BA_SINT216_G_N_01_NT Voorgevel.pdf	RPpNZbWehjFZXCqeF8kyMw==
BA_SINT216_G_N_03_NT Achtergevel.pdf	pU46FyWQpSd/BPBRojYT0g==
BA_SINT216_I_B_01_BT Inplantingsplan.pdf	SRaUjh6xW/Ejz8kgan5vwQ==
BA_SINT216_I_N_01_NT Inplantingsplan.pdf	4d0JiDI6ce0xsAPCePtJSw==
BA_SINT216_L_N_01_NT Legende.pdf	/A1qENdWohoSGYkMUUfx+A==
BA_SINT216_P_B_01_BT Fundering.pdf	By8LodhW5Wt69A+aGyopdA==
BA_SINT216_P_B_02_BT Gelijkvloers.pdf	g9Vm/toy+CAGlxE2I/PdgQ==
BA_SINT216_P_B_03_BT 1e verdieping.pdf	mAlHDu1NURmdzVjx9CdB8g==
BA_SINT216_P_B_04_BT Zolderverdieping.pdf	/JoRKSqdwIKfpyXNWxyHrw==
BA_SINT216_P_B_04_BT 2e verdieping.pdf	8lvGNHjyshaTZPJFFbP72Q==
BA_SINT216_P_N_01_NT Fundering.pdf	yIAUYxuJYEOpBWGg9Vdb5A==

BA_SINT216_P_N_02_NT Gelijkvloers.pdf	/LiEzRCpt8jyRhmMT1Gq4Q==
BA_SINT216_P_N_03_NT 1e verdieping.pdf	/1l/xz6ocaR8t7yg9wEacQ==
BA_SINT216_P_N_04_NT Zolderverdieping.pdf	r8yrmdYsmOS+UNxLalf+Sg==
BA_SINT216_P_N_04_NT 2e verdieping.pdf	IFKP05eS4ccXQ7epXHAQyg==
BA_SINT216_S_B_01_BT Doorsnede AA.pdf	YOIFX9zd4d0SJg2bJzVcMQ==
BA_SINT216_S_B_02_BT Doorsnede BB.pdf	XtPmXpTINpcedhSrk+c5HQ==
BA_SINT216_S_N_01_NT Doorsnede AA.pdf	qm8pDdMnaHeHT8jUFYCuVA==
BA_SINT216_S_N_02_NT Doorsnede BB.pdf	W92x2KiAniUn0t+S3NBKbw==
BA_SINT216_T_B_01_BT Terreinprofiel 1.pdf	rCIIF2Yt6/hc5L+RT4lo0w==
BA_SINT216_T_B_02_BT Terreinprofiel 2.pdf	Bs/GwwXBx4jPxXUdRQoyOg==
BA_SINT216_T_N_01_NT Terreinprofiel 1.pdf	WxnFNlmszNZxATmtlZ1Tg==
BA_SINT216_T_N_02_NT Terreinprofiel 2.pdf	lGOous7A+WTQB69Ee0/x8A==