



2025_CBS_10656 OMV_2025020396 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een burgerhuis - met openbaar onderzoek - Oude Houtlei, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 4 december 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; 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?

DR PEEREN F - DR MARTLE M BV met als contactadres Puntweg(HEU) 26, 9070 Destelbergen heeft een aanvraag (OMV_2025020396) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 september 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een burgerhuis
- Adres: Oude Houtlei 4, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 1576B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 25 september 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 27 november 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het perceel van aanvraag is gelegen tussen de Oude Houtlei en de Turrepoortsteeg in de wijk Elisabethbegijnhof-Prinsenhof-Papegaai-Sint-Michiels. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwingen van twee tot drie bouwlagen hoog overwegend afgewerkt met hellende dakvlakken.

Plaats

Het perceel van aanvraag beschikt langs de zijde Oude Houtlei over een breedte van 8,31m en langs de zijde Turrepoortsteeg over een breedte van 8,41m. Het perceel beschikt over een totale diepte van 21,67m langs de linker perceelsgrens (Oude Houtlei 6) en 21,22m langs de rechter perceelsgrens (Oude Houtlei 2). In totaal beschikt het perceel over een oppervlakte van 180m².

Erfgoedwaarde

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

Het pand is samen met het rechts aanpalende pand als eenheidsarchitectuur opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 135784). Beide woningen worden in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

‘Twee rijhuizen van drie bouwlagen en samen zeven traveeën (respectievelijk drie en vier), met zadeldak, uit het vierde kwart van de 19de eeuw. Bepleisterde lijstgevel met neoclassicistische inslag. Hardstenen plint en afgevlakte bossage onder de puilijst. Bovenverdieping met horizontale banden. Drie middentraveeën gemarkeerd door deurvensters verrijkt met kroonlijst op consooltjes; tevens voorzien van een balkon op gekoppelde rolwerkconsoles en afgesloten door middel van een opmerkelijk decoratieve gietijzeren leuning. Steekboogvormige benedenvensters evenals de rechthoekige bovenvensters gevat in geprofileerde omlijstingen. Borstwering versierd met panelen. Gevelbekroning door middel van een hoofdgestel met door spiegels verrijkte fries en kroonlijst met tandlijst op versierde consoles.’

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

Morfologie

Aan de zijde Oude Houtlei bevindt zich een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijst- en nokhoogte van het hoofdvolume (gemeten t.o.v.

het middendeel van het trottoirpeil) bedraagt daarbij respectievelijk 12,20m en 17,13m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 11,25m. Het pand beschikt verder over drie bijgebouwen:

- Palend langsheen de linker perceelsgrens (Oude Houtlei 6) beschikt het pand over een gelijkvloers bijgebouw afgewerkt met een plat dak. Het bijgebouw loopt vanaf de achtergevel van het hoofdvolume langsheen de scheidingsmuur met linker aanpalende tot aan de zijde Turrepoortsteeg. Het aanbouwvolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het middendeel van het trottoirpeil) van 3,36m. Het bijgebouw beschikt over een breedte van circa 2,80m gemeten t.o.v. de linker perceelsgrens en behoudt circa 5,46m afstand t.o.v. de rechter perceelsgrens.
- Langsheen de zijde Turrepoortsteeg bevinden zich twee bijkomende gelijkvloerse aanbouwvolumes afgewerkt met hellende dakvlakken. De aanbouwvolumes sluiten aan op het gelijkvloerse aanbouwvolume langsheen de linker perceelsgrens en liggen over de volledige perceelsbreedte aan de Turrepoortsteeg. Aan de zijde Turrepoortsteeg beschikt het pand over een tuinmuur met een doorlopende hoogte van 3,45m gemeten t.o.v. het maaiveld van de steeg.

Het perceel beschikt over een onbebouwde koer met een oppervlakte van 24,39m².

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een burgerhuis. Hierbij worden volgende ingrepen voorzien:

1/ Inrichting van een dakterras

In het achterste dakvlak van het hellende dak van het hoofdgebouw wordt er ter hoogte van de linker perceelsgrens een inpandig dakterras voorzien. Er wordt een insnijding in het hellend dak voorzien van 4,3m hoog en 3,25m breed. Het dakterras zelf is 3,02m breed en 2,8m diep. Er wordt op 1m achter de achtergevel een borstwering voorzien die volledig binnen het gabarit van het hellende dak zit gevat.

Er wordt een schouwelement op de linker perceelsgrens voorzien van 2,09m hoog en 1,23m. Deze vereist een ophoging van de linker scheidingsmuur.

2/ Aanpassingen aanbouwvolume Turrepoortsteeg

De aanbouw op de linker perceelsgrens wordt beperkt aangepast. Hierbij wordt de gevel grenzend aan de Turrepoortsteeg over een breedte van 1,25m en diepe van 1,17m uitgebroken en voorzien van een dubbele poort. Deze ingreep wordt voorzien in functie van het voorzien van een warmtepomp op eigen terrein. De achterliggende ruimte wordt ingericht als berging.

Het aanbouwvolume achteraan het perceel wordt in huidige aanvraag aangepast. De dakconstructie wordt integraal verwijderd en de achtergevel, grenzend aan de tuinzone wordt bijkomend opgehoogd tot +3,3m (gemeten vanaf het trottoirpeil Oude Houtlei). Alle platte daken worden integraal voorzien als groendak.

3/ Omgevingsaanleg

De bestaande tuinzone is voorzien van 13,6m² terras en 10,8m² onverharde groenzone. In huidige aanvraag wordt deze zone integraal ingericht als onverharde tuinzone.

4/ Interne aanpassingswerken

Bijkomend wordt er een grondige heropdeling van de woning voorzien. De woning beschikt over een kelder. Deze wordt ingericht als technische ruimte en berging. De gelijkvloerse verdieping wordt voorzien van de inkom, een berging en bureau aan de voorzijde, centraal de traphal en aan de achterzijde een bibliotheek en toilet. In de aanbouwvolumes wordt er een keuken, berging en garage voorzien. De eerste verdieping is voorzien van een badkamer en slaapkamer aan de voorzijde, centraal de traphal en een slaapkamer en berging/badkamer aan de achterzijde. De tweede verdieping is voorzien van een badkamer en slaapkamer aan de voorzijde, centraal de traphal en een slaapkamer en berging/badkamer aan de achterzijde. Onder het hellende dak wordt er een leefruimte, keuken en dakterras voorzien.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 19/01/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning. (2011/568)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

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

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

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied. Deze neemt integraal de voorschriften over van het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ST-MICHIELS, goedgekeurd op 5 juni 2003.

In het BPA Binnenstad- deel Sint-Michiels wordt de gevel op het bestemmingsplan aangeduid als waardevolle straatwand. Deze aanduiding beschermt zowel de individuele waardevolle panden alsook kwaliteitsvolle en samenhangende straat- en pleinwanden. In deze zone zijn slechts werken en handelingen toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebied en de aanwezige waardevolle gebouwen. Deze beschermende bepalingen behelzen onder meer de bepleistering en ontleistering van gevels, de gevelopbouw, architectuur, bouwstijl en bouwperiode alsook op het kleurengebruik, aard, kwaliteit en materiaalgebruik van kroonlijst en schrijnwerk. Alle wijzigingen aan gevels of gevelelementen worden beoordeeld volgens de voorschriften van dit plan. Aanvragen tot het wijzigen van gevels die deel zijn van waardevolle panden en straat- en pleinwanden worden onder meer beoordeeld op basis de verenigbaarheid met de cultuurhistorische identiteit van het gebied, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het omgaan met de ruimtelijke draagkracht.

3.3.5.2 Bouwhoogte van de bijgebouwen;

De toegelaten maximum bouwhoogte van de bijgebouwen (gebouw en dak) bedraagt 3,5 meter. Deze gebouwen moeten gebouwd worden binnen de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen.

Toetsing: De achtergevel van het bijgebouw langsheen de Turrepoortstraat wordt bijkomend opgehoogd tot +3,3m (gemeten vanaf het trottoirpeil Oude Houtlei). Er wordt hiervoor een afwijking gemotiveerd maar de bouwhoogte blijft beperkt tot minder dan de opgelegde 3,5m waardoor er geen sprake is van een afwijking. Deze aanpassing blijft binnen de bestaande footprint van het oorspronkelijke gebouw en voorziet een optimalisatie van de bestaande gebouwen. Door het ophogen van de gevel is er de mogelijkheid op een plat dak te gaan voorzien die integraal ingericht wordt als groendak. Deze ophoging kan bijgevolg positief beoordeeld worden.

3.3.6 Dakvorm;

*Elk hoofdgebouw en elk ander gebouw met méér dan één bouwlaag moet bedekt worden met hellende daken. De nok wordt evenwijdig met de voorgevel geplaatst. De dakhelling van deze gebouwen moet gevat worden binnen een hoek tussen 35 en 55 graden met het horizontale (gevel)vlak. De aanzet van het dakvlak valt gelijk met de kroonlijst. Ook uitbouwen, zoals dakkapellen en staande ramen, moeten onder het vlak (gevormd door 55 graden vlak doorheen de kroonlijst) gesitueerd worden. Alle hellende daken worden voorzien met dakbedekking uit duurzame materialen zoals dakpannen, kunst- en natuurleien, zink en koper. Het gebruik van golfplaten en bitumenmaterialen als dakbedekking is niet toegestaan. De totale breedte van dakkapellen en staande dakramen wordt aan de voorzijde beperkt tot één derde van de gevelbreedte. Aan de achterzijde wordt de totale breedte van dakkapellen en dakramen beperkt tot twee derden van de gevelbreedte. Dakvlakvensters en zonnecollectoren mogen aan de voorzijde van het gebouw maximum 2/3 van het dakvlak beslaan. Aan de achterzijde mag het gehele dakvlak benomen worden. **Insprongen in het dakvlak kunnen toegestaan worden tot maximum 1/3 van het dakvlak en enkel wanneer de aanzet van deze insprong zich tenminste 1 meter achter het gevelvlak bevindt.***

Toetsing: Er wordt in het achterste dakvlak een insnijding voorzien in functie van een inpandig dakterras. Deze bevindt zich op 1m achter het gevelvlak. Echter heeft de insnijding een breedte van ca. 3m op een breedte van 7,78m wat zorgt voor een insnijding breder dan de opgelegde 1/3 van het dakvlak. De beperkte afwijking op breedte kan als ruimtelijk inpasbaar beschouwd worden gezien de impact hiervan op het dakvlak, de architectuur van het pand alsook de omgeving beperkt blijft. De positie

en dimensies zijn afgestemd op het dakspant en zorgvuldig uitgelijnd met de breedte van de traphal.

Het bestaande spant en gordingen blijven op die manier maximaal behouden en staan volledig binnen de grenzen van het beschermd volume.

De beoogde afwijkingen zijn beperkt en in functie van een instandhouding, behoud en zowel het energetisch als het gebruiksgemak van de bestaande gebouwen te verbeteren.

*Overeenkomstig **artikel 4.4.1** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

De werken beperken zich tot het bestaande volume en kunnen als beperkt beschouwd worden. De bestaande volumes gaan verbeteren en behoud hiervan kan positief bevonden worden. De afwijkingen kunnen toegestaan worden en worden gunstig beoordeeld.

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.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst. De voorliggende aanvraag wijzigt niets aan de bebouwde en beperkte wijzigingen aan de verharde oppervlakte (ontharding). Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. 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.

De aanvraag gaat uit van het integraal voorzien van alle platte daken van een groendak met een bufferend vermogen van 50l/m².

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://vmm.vlaanderen.be/beleid/waterbeleid/overstromingen>.

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 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. Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 3 oktober 2025 tot en met 1 november 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Erfgoedwaarde

De opname in het CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en de aanduiding als waardevolle straatwand in het BPA bevestigen de erfgoedwaarde van het pand.

Plaatsbezoek wees uit dat het pand zijn oorspronkelijke structuur, indeling en waardevolle interieurafwerking vrijwel integraal behield. Deze waardevolle en behouden structurele onderdelen en interieurelementen van het pand bepalen eveneens de erfgoedwaarde. Het pand heeft een architecturale en historische waarde. Voor inventarispanden wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelven. 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.
- Authentieke interieurelementen zoals vloerafwerkingen, trap, deuren, schouwen met hun schouwmantel, stucwerkplafonds, lambrisering, hoogwaardige wand- en deurafwerkingen zoals marmer- en houtimitatie, e.d.m.

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

De behouden 19de-eeuwse architectuur van de straatgevel en het dak zorgen ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van het 19de-eeuwse straatbeeld.

1/ Inrichting van een dakterras

Het meest ingrijpende werk betreft het inbrengen van een inpandig dakterras aan de achterzijde van het hellende dak van het hoofdgebouw. Terrassen op verdiepingen worden steeds met de nodige voorzichtigheid benaderd. Dergelijk terras bevindt zich op een grote hoogte, waardoor dit fungeert als een uitkijkpost over de aanpalende woningen en tuinen. Dit brengt de privacy van de omwonenden in het gedrang. Gezien de indeling uitgaat van de leeffuncties op de hoger gelegen verdiepingen te voorzien is er ook een nood aan een buitenruimte gekoppeld hieraan. Het dakterras wordt volledig inpandig voorzien en op voldoende ruime afstand van perceelsgrenzen waardoor er geoordeeld kan worden dat dit dakterras geen negatieve impact zal hebben op de omgeving en zal bijdragen tot een verhoogde woonkwaliteit. De ingreep die

nodig is in het dakvlak in functie van het dakterras zorgt voor het behoud van een omvangrijk deel van het dakvlak en het overgrote deel van de dakstructuur en kan dus aanvaard worden.

2/ Aanpassingen aanbouwvolume Turrepoortsteeg

De aanpassing van de tuinmuur zijde Turrepoortsteeg voor de plaatsing van de buitenunit van de warmtepomp is door de eerdere aanpassingen aan deze muur en door de minder uitgesproken erfgoedwaarde van de muur, aanvaardbaar vanuit een erfgoedogpunt. Echter wordt er wel opgemerkt dat deze uitsparing wordt voorzien van een dubbele deur dat overheen het openbaar domein opengaat, wat niet aanvaardbaar is. De toegang tot deze uitsparing dient volledig op eigen terrein voorzien te worden en de deuren dienen ook volledig op eigen terrein open te gaan. Hieraan wordt een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld.

3/ Omgevingsaanleg

Het kan positief bevonden worden dat er een maximaal aandeel aan ontharding wordt voorzien waar dit mogelijk is. Op deze manier vergroot de tuinzone en draagt dit bij aan de woonkwaliteit en waterhuishouding op het perceel.

4/ Interne aanpassingswerken

De interne herindeling en constructie van het gebouw zorgen ervoor dat de voorgestelde functies verenigbaar kunnen zijn met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand. Deze dragen bij tot het verhogen van de woonkwaliteit.

Hierbij wordt er opgemerkt dat er isolatie aan de binnenzijde van de buitenmuren wordt aangebracht. Het aanbrengen van isolatie tegen de binnenzijde dient afgestemd te worden op het behoud van de bijzondere erfgoedwaarde van het interieur. Hieraan wordt een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld.

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_2025020396_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 burgerhuis aan DR PEEREN F - DR MARTLE M bv (O.N.:0894421855) gelegen te Oude Houtlei 4, 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:

Erfgoedwaarde

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

Voor de renovaties van deze gebouwen gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:

- vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.

Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk zijde Oude Houtlei) zijn niet aanvaardbaar.

De plaatsing van isolatie op de binnenzijde van de straatgevel Oude Houtlei is enkel aanvaardbaar op voorwaarde dat dit kan gepaard gaan met het integrale behoud van de moulureplafonds in de kamers aan de straatzijde. De moulures van de plafonds op de gelijkvloerse en eerste verdieping zijn niet getekend op de doorsnedes waardoor niet duidelijk is hoe de isolatie rekening houdt met het behoud van deze plafonds. De hoge erfgoedwaarde van deze rijkelijk gedecoreerde plafonds leidt tot de voorwaarde dat de binnengevelisolatie moet worden beëindigd onder de moulures van de plafonds.

Vervanging van het buitenschrijnwerk (ramen, deur en kroonlijst) van de straatgevel is enkel aanvaardbaar op voorwaarde dat het nieuwe schrijnwerk wordt voorzien als wit geschilderd houten schrijnwerk met een vormgeving, raamindeling en -profilering identiek aan het originele schrijnwerk. Het buitenschrijnwerk vormt een beeldbepalend onderdeel van de architectuur van het pand en van de eenheidsarchitectuur waarde woning deel van uitmaakt.

Wanneer de straatgevel en kroonlijst worden geschilderd, kan dit enkel gebeuren in een witte kleur. Het pleisterwerk en de kroonlijst van deze neoclassicistische eenheidsarchitectuur hebben in oorsprong een witte kleur die de subtiële detaillering van deze architectuur tot haar recht laat komen. De gevel of kroonlijst schilderen in een donkere, uitgesproken of felle kleur zou deze verfijnde detaillering én de totale gevelarchitectuur vervlakken. Bij voorkeur wordt dezelfde witte tint (NCS S 1002-B) gebruikt als deze die recent voor het schilderen van de gevel van het

andere pand van deze eenheidsarchitectuur werd gebruikt zodat de visuele eenheid van beide panden wordt hersteld.

Huisaansluiting - Rioleringsplan

De Turrepoortsteeg werd recent aangelegd, in tegenstelling tot wat er op het ontworpen rioleringsplan staat zit er geen bestaande huisaansluiting aan deze kant.

De aansluiting op de riolering dient te gebeuren thv de Oude Houtlei. Dit door gebruik te maken van de bestaande huisaansluiting, indien er geen bestaande aansluiting aanwezig is dient een nieuwe aangevraagd te worden, zie ook voorwaarden. Het rioleringsplan is in die zin aan te passen.

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").

Een bestaande (wacht)aansluiting aan de kant Oude Houtlei dient 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.

Indien er in de Oude Houtlei geen bestaande aansluiting aanwezig is de aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting in te dienen 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 50cm (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 20cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt

door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

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

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

Opzoeken riolering bij sloop

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

Privéwaterafvoer

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. 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 is geen septische put getekend op het plan, deze moet blijvend voorzien worden (hetzij door het plaatsen van een nieuwe septische put, hetzij door hergebruik van de bestaande). Het plan is in die zin aan te passen.

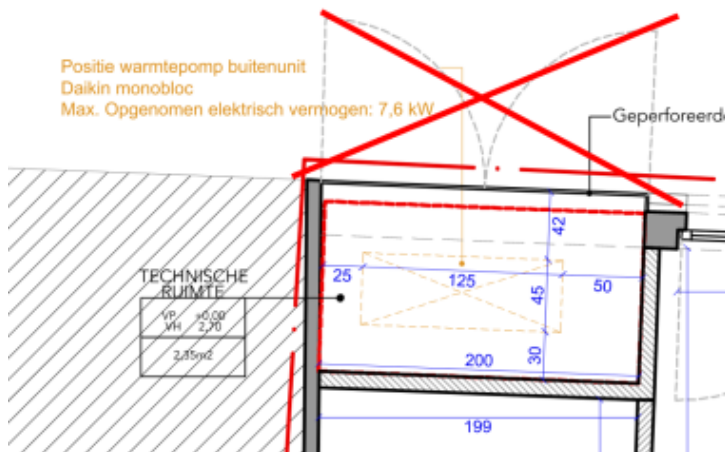
De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging. Deze dient binnenshuis op het interne rioleringsysteem aansluiten. De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan.

Openbaar domein

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

De poort thv de Turrepoortsteeg moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen. Ook deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

De opendraaiende deuren aan de kant Turrepoortsteeg ifv de warmtepomp zijn niet aanvaardbaar en zijn uit te voeren als een schuifdeur die op eigen terrein open en dicht gaan, zonder over het openbaar domein te draaien. Het plan dient aangepast te worden zodat dit voldoet aan deze voorwaarde!



Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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

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

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

Distributiekabel

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de **distributiekabel** die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Wyre, <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>.

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 Watervkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Watervkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder watervkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Watervkoopreglement. Zowel het Algemeen Watervkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Watervkoopreglement 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 aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het 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 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_10656 - OMV_2025020396 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een burgerhuis - met openbaar onderzoek - Oude Houtlei, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025020396

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_PEAR_G_B_1_voorgevel.pdf	afA2WzPzs5zdJcjLkaWPaA==
BA_PEAR_G_B_2_achtergevel Turrepoortsteeg.pdf	/4uD0OavF3ppTNkiN9Gcig==
BA_PEAR_G_N_1_voorgevel.pdf	GWsH8LS2AksHltnxs+l6KA==
BA_PEAR_G_N_2_achtergevel Turrepoortsteeg.pdf	UpnzR3IoAM23uJcOEflaQ==
BA_PEAR_G_N_3_achtergevel Turrepoortsteeg warmtepomp.pdf	ib7yycTKtt6u/kA67R6BdA==
BA_PEAR_I_B_1_inplantingsplan.pdf	qSa5itPDJwWZ9IBh3Ozzaw==
BA_PEAR_I_N_1_inplantingsplan.pdf	hzjj5OvJeRgvZcdLdAlbhw==
BA_PEAR_L_B_1_legende bestaande toestand.pdf	1GpiHdjaaabRLSw+ENSm2w==
BA_PEAR_L_N_1_legende nieuwe toestand.pdf	Unw/PQy0gmimSMMYizlg4w==
BA_PEAR_P_B_1_plan fundering en riolering.pdf	Cr46t4utxflOMjebVgvpZA==
BA_PEAR_P_B_2_gelijkvloers.pdf	0+JNVfe4wHH20PiPU2ireA==
BA_PEAR_P_B_3_eerste verdieping.pdf	HLpHMiLq+nnjYzsDZn/unQ==
BA_PEAR_P_B_4_tweede verdieping.pdf	nmLPWO0yiytrp57sQW4uYQ==
BA_PEAR_P_B_5_derde verdieping.pdf	OJOUzfg1Ydi8MhRY6lm37Q==

BA_PEAR_P_B_6_dakenplan.pdf	XV40ZVA+zNS0PIIsXYZVPw==
BA_PEAR_P_N_1_plan fundering en riolering.pdf	Qh2N4jYtIdNyQ0uQy7VXcQ==
BA_PEAR_P_N_2_gelijkvloers.pdf	gH/itI+fPNyd6V2r0SV3zQ==
BA_PEAR_P_N_3_eerste verdieping.pdf	6+ADoXO3/w0NSHirNka2CQ==
BA_PEAR_P_N_4_tweede verdieping.pdf	N4JStrnB5TA4wnbhjMaLvw==
BA_PEAR_P_N_5_derde verdieping.pdf	w9tellRTBy6p1Oz+xqax+Q==
BA_PEAR_P_N_6_dakenplan.pdf	dufgGXn2G1oK0DgqK3TPkg==
BA_PEAR_S_B_1_snode AA'.pdf	j+wOeWt3eQaQJUKAWbYo2A==
BA_PEAR_S_B_2_snode BB'.pdf	UNJ7mm7SG1rJ4O30K5awQA==
BA_PEAR_S_N_1_snode AA'.pdf	bhHH0bY6jeEho/eha+Wwlg==
BA_PEAR_S_N_2_snode BB'.pdf	sZJpAez3Ty4KthF56VWWJw==
BA_PEAR_S_N_3_snode CC'.pdf	XlcDdtGJ+NcF109pYDFrNw==
BA_PEAR_S_N_4_snode DD'.pdf	DL1OzFIZpjK4abzRuxpoaw==
BA_PEAR_T_B_1_terreinprofiel.pdf	XxKLbcUy0PARZdC9W/HwxQ==
BA_PEAR_T_N_1_terreinprofiel.pdf	E4MZWKUGCWdt4Tr/OPJXRQ==