



2026_CBS_00187 OMV_2025073036 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van een meergezinswoning met 2 wooneenheden, 2 autostaanplaatsen, een reca-zaak en een berging tot een meergezinswoning met 3 wooneenheden, 2 autostaanplaatsen en een reca-zaak - met openbaar onderzoek - Vlaanderenstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 15 januari 2026

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 Watteuw, 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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Gui Van Pollaert met als contactadres Dr. De Cockstraat 3, 9308 Aalst heeft een aanvraag (OMV_2025073036) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 6 augustus 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de regularisatie van een meergezinswoning met 2 wooneenheden, 2 autostaanplaatsen, een reca-zaak en een berging tot een meergezinswoning met 3 wooneenheden, 2 autostaanplaatsen en een reca-zaak
- Adres: Vlaanderenstraat 51, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 1672B3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 6 oktober 2025.
De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 9 januari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving en plaats

Omgeving

De aanvraag is gelegen in de historische binnenstad, op een perceel dat zowel aan de Vlaanderenstraat als aan de Notarisstraat paalt (respectievelijk de voor- en achterzijde). De Vlaanderenstraat verbindt het Zuid met de centrumpleinen en betreft een handelstraat met bewoning op de verdiepingen. De Notarisstraat is eerder een gewone woonstraat.

Plaats

Het gebouw aan de Vlaanderenstraat is ingericht met een reczaak op het gelijkvloers en 2 appartementen op de verdiepingen:

- 1^e verdieping (appartement 1.1): één-slaapkamerappartement met 78,15m² netto vloeroppervlakte (NVO)
- 2^e en 3^e verdieping (appartement 2.1): duplex twee-slaapkamerappartement met 159,08m² NVO. Het appartement werd eerder vergund als één-slaapkamerappartement (zie punt 2 HISTORIEK, dossier 2012/275)

Het gebouw aan de Notarisstraat en het verbindende bouwvolume (2 bouwlagen, tegenaan het perceel Vlaanderenstraat 53) was op het gelijkvloers eerder in gebruik als autobergplaats (2 staanplaatsen) en werkplaats, de verdieping werd gebruikt als berging.

Beide volumes werden wederrechtelijk verbouwd desondanks de eerdere weigering (zie punt 2 HISTORIEK, dossier OMV_2021034280). De verdieping werd hierbij ingericht met een bijkomend twee-slaapkamerappartement (appartement 1.2).

Centraal op het perceel, tegenaan het perceel Vlaanderenstraat 49, bevindt zich een binnentuin.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen (project)

Huidige aanvraag omvat voornamelijk een regularisatie van reeds uitgevoerde werken, plus een beperkt aantal bijkomende nieuwe werken. De te regulariseren werken werden eerder geweigerd. Huidige aanvraag bevat beter uitgewerkte plannen en bijkomende motivatie.

Zijde Vlaanderenstraat (appartement 2.1)

Appartement 2.1 werd vergund als één-slaapkamerappartement maar werd uitgevoerd als twee-slaapkamerappartement. In het achterste dakvlak wordt t.h.v. de tweede slaapkamer nog bijkomend een dakvlakvenster voorzien.

De inkomhal van het appartement werd anders uitgevoerd dan vergund maar wordt met deze aanvraag opnieuw gecorrigeerd. Tegelijkertijd wordt een nieuwe rookafvoerkoker voorzien welke aanvangt tegen het plafond boven het bordes van de tweede verdieping, en uitmondt in het achterste dakvlak.

Zijde Notarisstraat (appartement 1.2 + 2 autostaanplaatsen)

De rechtse autobergplaats (gezien vanaf de Notarisstraat) werd afgescheiden van het geheel, de gebruiker van deze garage kan via de binnentuin wel de reczaak bereiken.

Het nieuw ingerichte appartement betreft een twee-slaapkamerappartement met een NVO van 219,67m² (of ca. 145m² zonder werkruimte/autobergplaats/berging). Het appartement kent volgende indeling:

- Gelijkvloers: behoud van de werkruimte/autobergplaats/berging aan de linkerzijde. De ruimte zal tevens dienstdoen als fietsenberging. De trap achteraan werd verwijderd en vervangen door een huislift centraal in het volume.
- 1^e verdieping – gebouw Notarisstraat: leefruimte, keuken en berging.
- 1^e verdieping – verbindend bouwvolume: 2 slaapkamers (met eigen badkamer) en een bijkomend afzonderlijk toilet.

De toegang van het nieuwe appartement bevindt zich aan de Vlaanderenstraat waar de bestaande trappenhal gebruikt kan worden. De eigenlijke toegangsdeur tot het appartement bevindt zich op de 1^e verdieping, t.h.v. het slaapgedeelte. Het nieuwe appartement is tevens bereikbaar via de garage zijde Notarisstraat en kan daar gebruik maken van de huislift om de verdieping te bereiken.

Het dak en de dakstructuur van het gebouw aan de Notarisstraat en het verbindende bouwvolume werd verwijderd en vervangen.

Het nieuwe dak op het verbindend bouwvolume (in vergunde toestand deels een lessenaarsdak) betreft een plat dak. De scheidingsmuur met het buurpand Vlaanderenstraat 53 – Notarisstraat 20 bleef ongewijzigd.

Het nieuwe dak op het gebouw aan de Notarisstraat (in vergunde toestand deels een licht hellend dak) is tevens een plat dak. Het platte dak werd ingericht met een dakterras van ca. 52,50m² groot. Het dakterras bevindt zich tegen de linker zijperceelsgrens, houdt 1,20m afstand van de rooilijn en 2,10m afstand van de rechter zijperceelsgrens. Het terras werd rondom afgezet met een hekwerk (te begroeien met klimplanten, 10,33 m boven het trottoirpeil Notarisstraat). De niet-toegankelijke dakdelen rondom het terras werden ingericht als groendak. Om het dakterras bereikbaar te maken werd vanaf de verdieping, in de hoek van het gebouw aan de Notarisstraat en verbindend volume, een metalen buitentrapp geïnstalleerd (totale bouwdiepte 10,30m, in lijn met de achtergevel van de rechterbuur). Aan het bordes van deze buitentrapp werd een raamopening verlaagd tot op vloerniveau om er een deur in te plaatsen die toegang biedt tot de buitentrapp.

De gevelindeling aan de Notarisstraat bleef ongewijzigd. Het schrijnwerk werd wel vervangen door nieuw houten schrijnwerk met zelfde profiel en werd voorzien van dubbele beglazing. De poorten werden vervangen door nieuwe houten poorten, in een zwarte kleur.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 11/05/2023 werd een **gedeeltelijke** voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het regulariseren van een functiewijziging van handel naar horeca en aanbrengen van publiciteit + het nieuw inrichten van een terras op openbaar domein en het aanbrengen van lichtreclame. (OMV_2022144046)
- Op 15/07/2021 werd een **weigering** afgeleverd voor het verbouwen van een meergezinswoning met handelszaak, 2 woonentiteiten, 2 autostaanplaatsen en een berging naar een meergezinswoning met handelszaak, 3 woonentiteiten en 2 autostaanplaatsen (OMV_2021034280).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 21/06/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning met handelsruimte (opsplitsen woning boven bestaande handelszaak in 2 woonentiteiten). (2012/275)

Handhaving

Er is een proces-verbaal met nummer 66.97.10057/22 opgemaakt op 30/11/2022 voor:

- OMV_2021034280 is ondanks weigering toch uitgevoerd. -> huidige aanvraag heeft hierop betrekking.
- De handelszaak op de begane gelijkvloers wordt uitgebaat als horeca. -> dit punt van het pv werd intussen vergund, zie OMV_2022144046.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 8 oktober 2025 met kenmerk 031387-011/PV/2025. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket. Het besluit:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- *Het houten dak boven de nieuwe woonentiteit dient aan de onderzijde beschermd te worden door een materiaal met EI 60.*
- *Houten trappen dienen aan de onderzijde beschermd te worden door een beplating met brandweerstand EI 60.*

Belangrijke opmerking voor de exploitant vd horecazaak: Elke publiek toegankelijke inrichting, waarvan de voor het publiek toegankelijke oppervlakte kleiner is dan 100m² – ongeacht het aantal personen – moet aangemeld worden bij het stadsbestuur door middel van een meldingsformulier. Je vindt het formulier op

<https://www.brandweerzonecentrum.be/brandveiligheid/regels-per-bestemming/publieke-inrichting>. De te volgen procedure is opgenomen in art. 4 van het administratieve gedeelte van de vigerende politieverordening.

Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 13 oktober 2025 met kenmerk 5000112333. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket. De verkorte versie:

[...]

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden.

[...]

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor Elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)).

[...]

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

[...]

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

gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg Binnenstad – deel Zuid, goedgekeurd op 29 november 2002. Het project ligt deels in centrumzone A en deels in zone B voor woningen en tuinen. De straatwand zijde Vlaanderenstraat staat aangeduid als 'waardevolle straatwand'.

- Centrumzone A: +/- 21,90m diep, gemeten loodrecht op de Vlaanderenstraat en in het midden van de gevel (= t.e.m. dressing slaapkamer 1)
- Zone B voor woningen en tuinen: +/- 18m diep, gemeten loodrecht op de Notarisstraat en in het midden van de gevel (= t.e.m. slaapkamer 1, excl. dressing).

Artikel 3.3.3.1: bouwdiepte hoofdgebouw = bouwdiepte verdiepingen

Een minimum en toegelaten maximum bouwdiepte voor hoofdgebouwen wordt vastgelegd. Deze bouwdiepte wordt bepaald op basis van de referentiediepte. Wanneer er gebouwd wordt tussen twee aangrenzende hoofdgebouwen wordt de referentiediepte bepaald door de lijn die de referentiedieptes van de twee aangrenzende gebouwen verbindt.

De bouwdiepte van het links en rechtse buurpand kant Notarisstraat (zone B voor woningen en tuinen) bedraagt +/- 10,50m. Wanneer de referentiediepte bepaald is tussen 10 en 12m, moet de bouwdiepte bij bouwen en verbouwen gevat worden tussen 10 en 12m.

De bouwdiepte van het linkse en rechtste buurpand kant Vlaanderenstraat (centrumzone A) bedraagt +/- 12,50m. Wanneer de referentiediepte 12m of meer bedraagt is de toegelaten maximum bouwdiepte gelijk aan de referentiediepte (met een maximum van 15m).

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de geslaagdheid van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en de ruimtelijke draagkracht. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn: de relatie tussen het betreffende gebouw en gebouwen in de onmiddellijke omgeving, de relatie met het bouwblok en het binnengebied, de functie en de historie van het gebouw en de locatie.

Afwijking:

De maximale bouwdiepte kant Notarisstraat (zone B voor woningen en tuinen) bedraagt 12m.

De uitgevoerde functiewijziging naar wonen (appartement 1.2) heeft op de 1^e verdieping een diepte van +/- 28m (gemeten loodrecht op de Notarisstraat, in het midden van de gevel).

Voorbij een diepte van 18m bevindt het appartement zich tevens in centrumzone A. De maximale bouwdiepte kant Vlaanderenstraat (centrumzone A) bedraagt 15m, ook deze diepte werd overschreden.

Beoordeling:

Het perceel van de aanvraag wordt in het BPA verdeeld in 2 zones: *centrumzone A* (kant Vlaanderenstraat), *zone B voor woningen en tuinen* (kant Notarisstraat). Binnen de geest van het BPA gebeurt de ontwikkeling aan beide straatkanten afzonderlijk van elkaar, met tussenin een niet-bebouwd tuingedeelte. In bestaande toestand is het volume kant Vlaanderenstraat en kant Notarisstraat echter historisch met elkaar verbonden. Het verbindend volume bevindt zich tegenaan het buurperceel Vlaanderenstraat 53 en heeft 2 bouwlagen.

Gezien de bestaande bebouwde toestand en erfgoedwaarde van het pand wordt een **machtiging** gevraagd tot het integraal gebruik van het totale verbindend volume. Deze machtiging kan toegestaan mits (1) het gebruik zone-eigen is en (2) de totale aanvraag uitgaat

van een goede ruimtelijke ordening. Het gevraagde gebruik is zone-eigen (wonen) en de aanvraag wordt vanuit een goede ruimtelijke ordening gunstig beoordeeld mits de opgelegde **bijzondere voorwaarden** nageleefd worden (zie verder).

Artikel 3.3.6: dakvorm

Elk hoofdgebouw en elk ander gebouw met méér dan één bouwlaag moet bedekt worden met hellend daken. De bepalingen met betrekking tot de opgelegde dakvorm kunnen mits machtiging aangepast worden.

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het vrijwaren van de ruimtelijke draagkracht. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag zijn: de relatie met aanpalende gebouwen; de relatie met het straatdeel en het binnengebied; de functie en van het gebouw.

Afwijking:

Het gebouw aan de Notarisstraat had in vergunde toestand deels een beperkt hellend dak en deels een plat dak. Het dak werd vervangen door een plat dak en voorzien van een dakterras. Het verbindend bouwvolume had in vergunde toestand deels een lessenaarsdak en deels een plat dak. Het volledige dak werd vervangen door een plat dak.

Beoordeling:

De behouden 19de-eeuwse architectuur van de straatgevel kant Vlaanderenstraat en gevel kant Notarisstraat zorgen ervoor dat de gebouwen de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunen en een bepalend deel vormen van het overwegend 19de-eeuwse straatbeeld van beide straten. Het toevoegen van een hellend dak is hierbij onnodig en/of kan zelfs de erfgoedwaarde aantasten. Het gevraagde dakterras t.h.v. de Notarisstraat zorgt tegelijkertijd voor een optimaal gebruik van de reeds bebouwde ruimte en is tevens weinig zichtbaar vanaf de straat. De gevraagde **machtiging** kan hierdoor toegestaan worden.

Artikel 3.4: bijzondere bouwvoorschriften voor zone B voor woningen en tuinen

De niet bebouwde buitenruimte moet rechtstreeks met de woonfunctie verbonden worden.

Afwijking:

Na de gevraagde verbouwwerken bevindt het woongedeelte van het nieuwe appartement zich op de 1^e verdieping, op het gelijkvloers bevindt zich enkel een werkruimte/autobergplaats/berging. Ondanks de werken wordt de bestaande gelijkvloerse buitenruimte op het perceel niet rechtstreeks verbonden met een woonfunctie.

Beoordeling:

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

In de eerdere weigering OMV_2021034280 werd een afwijking hierop ongunstig beoordeeld met volgende motivatie:

‘Het rechtstreeks verbinden van een buitenruimte met een woonfunctie vergroot de gebruikswaarde van de buitenruimte en bijgevolg ook de woonkwaliteit in een pand. Het verbinden van de bestaande binnentuin met een woonfunctie op het gelijkvloers, zou bijgevolg een meerwaarde betekenen voor het nieuwe appartement: de onderbenutte ingesloten binnentuin op het perceel kan een aangename schaduwrijke buitenruimte vormen tijdens de zomermaanden, in aanvulling op het open dakterras. Deze opportuniteit wordt nu niet benut. Tegelijkertijd kan het inrichten van een woonfunctie op het gelijkvloers ook de mogelijkheid bieden het gesloten gevelbeeld in de Notarisstraat opnieuw te openen door de bestaande poort te vervangen door een raam. Dit zou de levendigheid van het straatbeeld positief beïnvloeden.’ Verder onderzoek toont echter aan dat dit alsnog niet wenselijk is:

- Het realiseren van een bijkomende slaapkamer op het gelijkvloers aan de tuinzijde biedt weinig woonkwaliteit. De tuin is momenteel immers verbonden met de reca-zaak (minstens visueel). De tuinruimte staat tevens onder een handelscontract als ruimte toegekend aan de reca-zaak.
- Het realiseren van een bijkomende slaapkamer op het gelijkvloers aan de straatzijde zorgt ervoor dat de historische kenmerken van de gevel verloren gaan. De zuidzijde van de Notarisstraat wordt immers getypeerd door de ‘achterkanten’ bij de handelswoningen in de Vlaanderenstraat, waartoe de gevel in het pand van de aanvraag ook bijdraagt. De invulling met de bestaande 2 poorten correleert hiermee, het voorzien van een woonruimte kan de erfgoedwaarde aantasten (zie ook punt 9 OMGEVINGSTOETS, inpassing binnen de erfgoedwaarde van de omgeving en het gebouw).

Bijkomend wordt opgemerkt dat de werkruimte/autobergplaats/berging wel een deuropening heeft naar de gelijkvloerse buitenruimte. Dit sluit bijgevolg niet uit dat nu, of toekomstgericht, deze ruimte alsnog betrokken kan worden bij het wonen.

Uitgaande van bovenstaande redenering kan de **afwijking** als beperkt beschouwd worden, en toegestaan worden.

Artikel 4.1.2: vegetatiedaken

Bij vlakke daken van hoofdgebouwen en bijgebouwen moet minstens de helft van de dakoppervlakte als vegetatiedak worden ingericht.

De verplichting tot het aanleggen van een vegetatiedak kan mits machtiging vervallen.

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging tot ontslaan van deze verplichting worden onder meer beoordeeld op basis van volgende afwegingskaders: de schaal van de gebouwen, de afwezigheid van een zichtveld op het betreffende dakoppervlak, de ligging ten opzichte van andere gebouwen, de aanwezige functies (perceel en binnengebied), de structuur van de bebouwing, de bebouwingsgraad van perceel en binnengebied en de historische evolutie.

Afwijking:

Het nieuwe dak op het verbindend bouwvolume (in vergunde toestand deels een lessenaarsdak) betreft een plat dak van ca. 90m². Het nieuwe dak op het gebouw aan de Notarisstraat (in vergunde toestand deels een licht hellend dak) is tevens een plat dak. Het platte dak werd ingericht met een dakterras van ca. 52,50m² groot. De niet-toegankelijke dakdelen rondom het terras werden ingericht als groendak van ca. 25m².

Minder dan de helft van de dakoppervlakte werd ingericht als groendak.

Beoordeling:

Cfr. het BPA kan de verplichting tot het aanleggen van een vegetatiedak mits machtiging vervallen. Dit vereist een gemotiveerd verzoek en kan bvb. omwille van de afwezigheid van een zichtveld op het betreffende dakoppervlak. Huidige aanvraag omvat geen gemotiveerd verzoek. Het dak in kwestie bevindt zich ook midden in het bouwblok en is sterk zichtbaar vanuit de omgevende panden. Deze zichtbaarheid pleit dan ook voor een aanleg als groendak, daarenboven geeft de watertoets aan dat de aanleg een verplichting is (zie punt 5 WATERPARAGRAAF). Hiervan uitgaande kan **geen machtiging** verleend worden. Het reeds nieuw gerealiseerde groendak t.h.v. de Notarisstraat (ca. 25m²) én het nieuw aangelegde platte dak t.h.v. het verbindend volume (ca. 90m²) moet aangelegd worden als groendak met een bufferend vermogen van 50 l/m². Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

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.

Artikel 3.4 *verplicht de aanleg van een **privaat gescheiden afvoerstelsel** bij een verbouwing waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden. Het **privaat afvoerstelsel** voor afvalwater moet rechtstreeks - via het eigen perceel - uitmonden in het openbare rioolstelsel, indien het perceel grenst aan het openbaar domein waarin een openbare riool aanwezig is. Het **privaat afvoerstelsel** voor hemelwater moet - in de mate dat het hemelwater niet wordt geïnfiltreerd op het eigen perceel - uitmonden in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater, of indien dit niet mogelijk is, in de gescheiden openbare riool voor de afvoer van hemelwater, en indien ook dit niet mogelijk is, in de (nog niet gescheiden) openbare riool.*

Toetsing:

De verbouwingswerken zijn van dien aard dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden (zie gelijkvloers snede AA en BB: nieuwe betonplaat, isolatie, vloerverwarming). Cfr. de plannen is een **privaat gescheiden afvoerstelsel** aanwezig, de motivatienota in het dossier is hierin onduidelijk. Daarom wordt de aanleg van een **privaat gescheiden afvoerstelsel**, voor alle duidelijkheid, opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Artikel 3.6 *verplicht de aanleg van een **septische put** (voor lozing van fecaal afvalwater) bij een verbouwing waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden. Op gemotiveerd verzoek kan de vergunningverlenende overheid de bouwheer vrijstellen van deze verplichting indien de plaatsing technisch niet mogelijk of te moeilijk is.*

Toetsing:

De verbouwwerken zijn van dien aard dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden (zie gelijkvloers snede AA en BB: nieuwe betonplaat, isolatie, vloerverwarming). De aanvrager geeft aan dat de plaatsing van een septische put technisch te complex is, onder meer gezien de onbekende toestand en uitvoering van de nog aanwezige oorspronkelijke funderingen. De plaatsing van een septische put onder de garageruimtes kan in deze een risico vormen voor de stabiliteit van het pand en aanpalende panden. Deze redenering kan gevolgd worden. Bijkomend heeft de aanwezige buitenruimte ook een beperkte breedte t.h.v. de aanvraag (+/- 3,50m) en is het gebouwdeel aan de Notarisstraat ook niet onderkelderd. Omwille van deze redenen wordt een **vrijstelling** verleend voor het plaatsen van een septische put.

Een eventuele bestaande septische put moet wel behouden blijven en geïntegreerd blijven in het 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). Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Artikel 4.11 bepaalt dat elke meergezinswoning moet bestaan uit een **mix van woningen** (groottes en/of aantal slaapkamers).

Toetsing:

Met dit voorschrift streeft de Stad Gent per project naar een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle wooneenheden, met diverse groottes en van verschillende types. Een mix in elk gebouw, ongeacht de grootte van dat gebouw, blijft nodig en is cruciaal om een mix op wijkniveau te realiseren. Enkel zo kunnen we in Gent levensloopbestendige wijken realiseren.

Een mix van woningen wordt bereikt door enerzijds te streven naar een gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen van minimum 75m² en anderzijds door een variatie in groottes (oppervlaktes) en types (aantal slaapkamers).

De bestaande meergezinswoning beschikt in vergunde toestand over 2 appartementen: 1 één-slaapkamerappartement met een NVO van 78,15m², 1 duplex één-slaapkamerappartement met een NVO van 159,08m². De gemiddelde NVO bedraagt 118,62m². Sinds de verbouwing beschikt het pand over een bijkomend twee-slaapkamerappartement met een NVO van 219,67m². De gemiddelde NVO steeg hierdoor naar 152,30m². De gevraagde gemiddelde NVO van 75m² wordt ruim gehaald. Tevens varieert ook de grootte van de entiteiten: 78,15m², 159,08m² en 219,67m².

In de eerdere weigering OMV_2021034280 werd geoordeeld dat onvoldoende ingezet werd op een mix in typologie. Het nieuwe appartement wordt ingericht als twee-slaapkamerappartement i.p.v. een drie-slaapkamerunit wat binnen de NVO van ca. 220m² zeker mogelijk leek. Dergelijke oppervlaktes moeten immers steeds maximaal aangewend worden om als gezinsvriendelijke wooneenheid ingericht te worden zodat ook gezinnen in de stad kunnen blijven vertoeven. Verder onderzoek toont echter aan dat de realisatie van een drie-slaapkamerappartement niet wenselijk is:

- Het realiseren van een bijkomende slaapkamer op het gelijkvloers aan de tuinzijde biedt weinig woonkwaliteit. De tuin is momenteel immers verbonden met de reca-zaak (minstens visueel). De tuinruimte staat tevens onder een handelscontract als ruimte toegekend aan de reca-zaak.
- Het realiseren van een bijkomende slaapkamer op het gelijkvloers aan de straatzijde zorgt ervoor dat de historische kenmerken van de gevel verloren gaan. De zuidzijde van de Notarisstraat wordt immers getypeerd door de 'achterkanten'

bij de handelswoningen in de Vlaanderenstraat, waartoe de gevel in het pand van de aanvraag ook bijdraagt. De invulling met de bestaande 2 poorten correleert hiermee, het voorzien van een slaapkamer kan de erfgoedwaarde aantasten (zie ook punt 9 OMGEVINGSTOETS, inpassing binnen de erfgoedwaarde van de omgeving en het gebouw).

- Het bijkomend voorzien van een derde slaapkamer op de verdieping vermindert de ontworpen woonkwaliteit met ruime slaapkamers en een doorzon-leefruimte.

De aanvrager wenst de woningmix alsnog te vergroten door het appartement 2.1, vergund als één-slaapkamerappartement, te regulariseren als twee-slaapkamerappartement. Dit is echter ook niet wenselijk cfr. de motivatie bij de toetsing van artikels 5.2, 5.4, 5.6 en 5.7 (zie verder). Uitgaande van bovenstaande redenering wordt geoordeeld dat de gemiddelde NVO van 152,30m² en de variatie in groottes een voldoende mix realiseert waardoor voldaan wordt aan artikel 4.11.

Artikel 4.19 bepaalt dat elk appartement over een kwalitatieve **private buitenruimte** moet beschikken. Afwijken kan enkel als het creëren van een buitenruimte niet mogelijk is.

Toetsing:

Het bijkomende appartement werd voorzien van een dakterras van 60m² groot, dit wordt gunstig beoordeeld.

In de eerdere weigering OMV_2021034280 werd geoordeeld dat met de verbouwingswerken van het verbindend volume ook de mogelijkheid ontstond om de bestaande appartementen toegang te geven tot de binnentuin. Dit kon door middel van een bijkomende trap via de 1^e verdieping van het te verbouwen verbindend volume. Ontwerpend onderzoek toonde echter aan dat de vereiste buitentrap niet wenselijk is gezien de grote impact op vlak van inkijk naar aanpalende panden en in de woonruimtes van de nieuwe wooneenheid (zie bijlage 7 in de aanvraag).

In het kader van het voorzien van buitenruimte voor de wooneenheden in het hoofdgebouw werd ook de optie onderzocht om een dakterras te voorzien op het platte dak van het verbindend volume, bereikbaar via het trapbordes tussen de eerste en tweede verdieping. Ook uit dit onderzoek bleek dat dit teveel negatieve impact had naar de naburige panden (zie bijlage 8 in de aanvraag).

Uitgaande van bovenstaande redenering wordt geoordeeld dat de aanvraag voldoet aan artikel 4.19.

Artikel 4.20 bepaalt dat elke slaapkamer in een appartement voldoende **daglicht** moeten ontvangen. Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen:

- *Uitmonden in de openlucht.*
- *De totale oppervlakte van het daglicht moet minimum 1/12 van de netto vloeroppervlakte van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1m².*

Toetsing:

In de eerdere weigering OMV_2021034280 werd geoordeeld dat de tweede slaapkamer van appartement 1.2 onvoldoende verlicht is. Dit werd bijkomend onderzocht.

Opmeting ter plaatse heeft uitgewezen dat de tweede slaapkamer van de nieuwe wooneenheid niet 10,62m² groot is zoals aangegeven op de toenmalige plannen, maar 9,30m². Sowieso is cfr. het bouwreglement nog steeds een minimale daglichtinval van 1m² vereist.

Cfr. de motivatienota in het dossier wordt hieraan voldaan: 'De raamopening meet langs de binnenzijde 192cm hoog, en 127cm breed. Dit brengt de totale dagmaat van het raam al op 2,44m². Zelfs als we zeer kritisch rekenen en stellen dat een volle derde van deze opening wordt ingenomen door vaste kaders, bewegende kaders, en raamverdelingen, blijft het gedeelte glas nog steeds 1,62m² groot, en dus ruimschoots boven het gestelde minimum.'

Een opmeting op de toegevoegde plannen (snede AA) geeft echter nog steeds slechts een daglichtinval van 0,85m². Er wordt daarom als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat minimum 1m² moet gegarandeerd worden en het raam desgewenst moet vergroot worden, of een bijkomend raam moet voorzien worden.

Artikel 5.2 bepaalt dat voor meergezinswoningen geen drempelwaarde geldt voor fietsparkeerplaatsen, voor deze projecten is een **fietsenberging** dus verplicht.

Artikel 5.4 bepaalt het aantal fietsparkeerplaatsen. Bij elk appartement worden voor de eerste slaapkamer 2 fietsplaatsen gerekend, per bijkomende slaapkamer komt daar 1 plaats bij. Bij uitbreidingen of toename van het aantal woningen, wordt de norm steeds berekend op de nieuwe toestand. Hier is dus niet de omvang van een eventuele uitbreiding bepalend, wel het totaal aantal woningen.

Artikel 5.6 bepaalt de nodige ruimte voor een fietsenstalling. Bij een standaardfietsenstalling is 2,2m² nodig per fietsparkeerplaats om een fiets comfortabel te stallen, inclusief aanbindmogelijkheid en manoeuvreerruimte. Bij gebruik van een hoog-laagsysteem kan de nodige oppervlakte per fietsparkeerplaats verlaagd worden tot 1,6m². Dit komt doordat de fietsen dichter bij elkaar kunnen gestald worden, waardoor de totale oppervlakte die nodig is, verkleint.

Artikel 5.7 bepaalt dat op gemotiveerd verzoek een afwijking kan toegestaan worden op het minimaal aantal te voorziene fietsparkeerplaatsen, en de minimale oppervlakte.

Toetsing:

Op basis van huidige aanvraag zijn principieel 10 fietsstaanplaatsen vereist: 2 voor de reczaak (cfr. dossier OMV_2022144046), 2 voor het één-slaapkamerappartement 1.1, 3 voor het nieuwe twee-slaapkamerappartement 1.2 en 3 voor het gewijzigde twee-slaapkamerappartement 2.1. De aanvraag voldoet hier niet aan.

In het gebouw aan de Vlaanderenstraat kan geen voldoende grote ruimte voor dergelijke fietsenberging gevonden worden. In de eerdere weigering OMV_2021034280 werd geoordeeld dat een deel van het gelijkvloers aan de Notarisstraat als gemeenschappelijke fietsenberging kon ingericht worden met een rechtstreeks verbinding naar het nieuwe appartement. De verbinding naar de reczaak kon via de binnentuin. De verbinding met de bestaande appartementen op de verdiepingen van de Vlaanderenstraat kon via de binnentuin en een bijkomende trap naar de 1^e verdieping van het te verbouwen verbindend volume. Ontwerpend onderzoek toonde echter aan dat de vereiste buitentrap niet wenselijk is gezien de grote impact op vlak van inkijk naar aanpalende panden en in de woonruimtes van de nieuwe woonentiteit (zie bijlage 7 in de aanvraag).

Uitgaande van het bovengaande kan geoordeeld worden dat er geen mogelijkheid is tot het realiseren van een bijkomende woonentiteit. Het gebouw aan de Notarisstraat en het verbindende bouwvolume betroffen echter een onderbenutte bruikbare bebouwde oppervlakte in de binnenstad. De verbouwing naar het gevraagde appartement zorgde ervoor dat deze ruimte meer efficiënt aangewend wordt wat het ruimtelijk rendement van dit bestaand erfgoedpand ten goede komt. De bijkomende woonentiteit aan de kant Notarisstraat is eveneens functioneel inpasbaar in de woonstraat. Bijkomend wordt vastgesteld dat de entiteit

zelf kan voorzien in zijn eigen noodzakelijke fietsberging met 3 staanplaatsen: de gelijkvloerse werkruimte/autobergplaats/berging is hiervoor voldoende groot (ca. 45m²).

Voor het vergunde programma aan de Vlaanderenstraat (een recazaak en 2 één-slaapkamerappartementen) werd in het gebouw reeds een gemeenschappelijke fietsenberging opgenomen en vergund: de ruimte achter de trap (2012/275) en de berging achter de lift (als bijzondere voorwaarde in OMV_2022144046). De totale oppervlakte bedraagt ca. 6m² en biedt naar inschatting een staanplaats voor 4 fietsen (mits voorzien in een hangstelsysteem aangezien er onvoldoende ruimte is voor een standaard of hoog-laag systeem). Cfr. huidige normering zou er voor dit vergunde programma een fietsenberging nodig zijn voor 6 staanplaatsen. Het voorzien van een tweede slaapkamer in appartement 2.1, waardoor nog een 7^e staanplaats vereist is, kan bijgevolg niet toegestaan worden. **Dit wordt uitgesloten uit de vergunning.**

In het dossier wordt gevraagd om o.b.v. artikel 5.7 te kunnen afwijken. Deze vraag o.b.v. bovengaande motivatie slechts deels toegestaan worden, en onder volgende **bijzondere voorwaarden**:

- Appartement 2.1 is niet aanvaardbaar als twee-slaapkamerappartement en kan enkel als één-slaapkamerappartement aangewend worden, cfr. de vergunning 2012/275.
- In het gebouw aan de Vlaanderenstraat moet cfr. dossier 2012/275 en OMV_2022144046 een gemeenschappelijke fietsenberging ingericht worden in de ruimte achter de trap en de berging achter de lift. Deze gemeenschappelijke fietsenberging dient voor het stallen van de fietsen van de bewoners in appartement 1.1 en 2.1, en voor de werknemers van de reca-zaak. De plannen in dit dossier (zowel de vergunde, bestaande als nieuwe toestand) geven dit niet correct aan. Daarom wordt dit opnieuw opgelegd als bijzondere voorwaarde, en ook grafisch verduidelijkt op plan.
- Bij het nieuwe appartement 1.2 moet in de werkruimte/autobergplaats/berging een private fietsenberging voorzien worden met 3 fietsstaanplaatsen, ingericht in een enkellaags systeem op één niveau of in een enkellaags hoog-laagsysteem (cfr. de afmetingen opgenomen in de fietsparkeerrichtlijnen van de Stad Gent).

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023). Zie punt 5 WATERPARAGRAAF.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Er wordt geen handelingen gepland aan de recazaak.

Cfr. artikel 5 is de verordening enkel van toepassing op een meergezinswoning met toegangsdeuren op meer dan 2 niveaus en met minstens 6 entiteiten. Huidige aanvraag betreft een meergezinswoning met slechts 3 entiteiten. De verordening is niet van toepassing.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project situeert zich in het afstroomgebied van de Vertakking De Pauw (beheer: 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.

Hemelwaterput

Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de plaatsing van een hemelwaterput cfr. de gewestelijke verordening verplicht is

- Werken afvalwater: zie toetsing artikel 3.4 en 3.5 Algemeen Bouwreglement
- Werken hemelwater zie snede BB: het dak en de dakstructuur van het volume aan de Notarisstraat en het verbindend volume – grotendeels hellend – wordt verwijderd en vervangen door een nieuw plat dak dat deels ingericht wordt als dakterras en beperkt als groendak.

De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 300m² (volledige dakoppervlakte hoofd- en bijgebouwen + dakterras + groendak met ongekeerd bufferend vermogen). Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 30.000 l. Gezien de beperkte breedte van de buitenruimte t.h.v. de aanvraag (+/- 3,50m) en rekening houdende met het feit het gebouw aan de Notarisstraat (waaraan werken gebeuren) niet onderkelderd is, wordt een vrijstelling toegekend tot het plaatsen van een hemelwaterput.

Infiltratievoorziening en groendak

Het perceel is groter dan 120m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt 310m² (horizontale dakoppervlakte + 10m² terras t.h.v. recazaak aangesloten op privaat stelsel). De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval 24,8m². Het

buffervolume bedraagt 33 l/m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval 10.230 l. **Het voorstel voldoet hier niet aan.**

De achtertuin is echter slechts 55m² groot, waarvan momenteel 25m² onverhard is. Het voorzien van een bovengrondse infiltratievoorziening is in de bestaande toestand van de buitenruimte niet mogelijk. Om bouwtechnische redenen is ook het realiseren van een ondergrondse infiltratievoorziening niet haalbaar (cfr. motivatie vrijstelling septische put en hemelwaterput). De Omzendbrief OMG/2025/02 verduidelijkt dat in kleine tuinen met een oppervlakte tussen 50m² en 100m², en in gevallen zoals deze aanvraag, een vrijstelling voor een boven- en ondergrondse infiltratievoorziening toegekend kan worden als minstens de helft van het horizontaal geprojecteerde dakvlak uitgevoerd wordt als een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 l/m².

Het reeds nieuw gerealiseerde groendak t.h.v. de Notarisstraat is ca. 25m² groot, het bufferend vermogen is niet gekend. De nieuw aangelegde platte dakoppervlakte t.h.v. het verbindend volume is ca. 90m². Er wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat deze oppervlakten moeten aangelegd worden als een groendak met een bufferend vermogen van 50 l/m² om vrijgesteld te kunnen worden van de realisatie van een infiltratievoorziening. Het totaal van deze oppervlakte bedraagt dit ca. 115m² wat redelijkerwijs in de buurt komt van de helft van de totale dakoppervlakte. Daarenboven komt de aanleg tegemoet aan artikel 4.1.2 van het BPA (zie punt 4.1 TOETSING AAN BPA).

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen aanwezig, de aanvraag heeft hier dan ook geen negatief effect op.

Het project bevindt zich op afdoende afstand van speciale beschermingszones en VEN-gebieden: meer dan 3km van het eerste Habitatrichtlijngebied en VEN-gebied, en meer dan 12km van het eerste Vogelrichtlijngebieden.

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. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1%-minimisdrempel.

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

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 onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 14 oktober 2025 tot en met 12 november 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Inpassing van het programma in de omgeving

Het pand van de aanvraag omvat in vergunde toestand, aan de kant Vlaanderenstraat, een meergezinswoning met 2 appartementen op de verdiepingen en een recazaak op het gelijkvloers. Het gebouw aan de Notarisstraat en het verbindende bouwvolume betrof een onderbenutte werkplaats/opslagplaats/autobergplaats. De verbouwing naar het gevraagde appartement zorgde ervoor dat deze ruimte meer efficiënt aangewend wordt wat het ruimtelijk rendement van dit bestaand erfgoedpand ten goede komt. De bijkomende woonentiteit aan de kant Notarisstraat is eveneens functioneel inpasbaar in de woonstraat.

Ook de gerealiseerde mix in het project wordt gunstig beoordeeld, hiervoor wordt verwezen naar de toetsing van artikel 4.11 van het Algemeen Bouwreglement (zie punt 4.3).

Inpassing van de werken in de omgeving

Op het nieuwe platte dak van het volume kant Notarisstraat wordt een dakterras ingericht. Dakterrassen worden steeds met de nodige voorzichtigheid benaderd omdat zij door hun hoogte kunnen fungeren als uitkijkpost over aanpalende woningen en tuinen en hierdoor de privacy in het gedrang kunnen brengen.

Het gevraagde terras houdt echter ruim voldoende afstand van het rechtse buurperceel (Notarisstraat 16-18) en is conform het Burgerlijk Wetboek. De bestaande scheidingsmuur van het linker buurpand (Notarisstraat 20) en de nieuwe schermen linksachter en achteraan verhinderen storende zichten aan de linkerzijde. De gevraagde schermen hebben een totale hoogte van 10,33m boven het trottoirpeil Notarisstraat, dergelijk hoogte is inpasbaar binnen de bestaande gabarieten in de straatwand en valt tevens binnen het toegestane gabariet van het BPA.

In de hoek van het gedeelte Notarisstraat en verbindende deel wordt vanaf de verdieping een metalen buitentrap geïnstalleerd welke toegang geeft naar het terras. In de overweging dat de buitentrap ingesloten zit tussen de eigen bebouwing en dat van de rechterbuur (Notarisstraat 16-18) wordt ook deze gunstig beoordeeld. Het bijkomende volume heeft geen negatieve impact op de directe omgeving.

Het gevraagde terras is inpasbaar in de omgeving en realiseert tevens geen storende zichten. Het gevraagde terras en bijhorende constructies wordt gunstig beoordeeld.

Inpassing van de werken binnen de erfgoedwaarde van de omgeving en het gebouw

Erfgoedwaarde omgeving en gebouw

De Vlaanderenstraat heeft een erg specifiek straatbeeld dat gekenmerkt wordt door een aaneenschakeling van waardevolle en monumentale neoclassicistische gebouwen die gevarieerd zijn uitgewerkt in een bak- en zandsteenarchitectuur of in een gladde bepleisterde en geschilderde gevel met klassieke opbouw. In het BPA Binnenstad – deel Zuid wordt de gevel van de handelswoning aan de Vlaanderenstraat daarom ook aangeduid als waardevolle straatwand op het bestemmingsplan.

Het gebouw aan de Notarisstraat behoort tot de zuidelijke straatwand en betreft een bijgebouw/achterhuis bij de handelswoning in de Vlaanderenstraat. Ook de Notarisstraat wordt gekenmerkt door deze historische bebouwing. De Notarisstraat wordt als volgt beschreven: *‘De oude Winkelstraat werd bij de uitvoering van het zogenaamde "Zollikofer-De Vigneplan" volledig gewijzigd in 1883-84. Goed bewaard straatbeeld samengesteld uit burgerhuizen van middelmatige kwaliteit en op de zuidelijke zijde achtergevels of achterhuizen van de ongeveer gelijktijdig opgetrokken huizen van de Vlaanderenstraat’.*

Het pand van de aanvraag (zowel zijde Vlaanderenstraat als zijde Notarisstraat) is samen met 5 aanpalende panden ook opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: *‘Reeks van zes huizen volgens bouwaanvraag als een geheel ontworpen in 1884 door de architect van de "Cie Immobilière de Belgique". Bak- en hardstenen gevels, nummer 53 bepleisterd, met eclectische invloeden doch voornamelijk neobarokke inslag. Afgevlakte bossage op de begane grond. Accentuering van bel-etage door erkers (nummers 49, 51, 53, 77, laatstgenoemde later toegevoegd) of balkons (nummers 55-75, 79). Rechthoekige vensters in variërende omlijstingen. Nummers 49, 53, 79 neobarokke dakkapellen met vleugelstukken en fronton. Nummers 55-75 cartouches in boogveld van vensters. Getrapt dakvenster met bolbekroning. Nummer 77. Pilastergevel. Overkragende geveltop met windijzer. Neo-Vlaamserenaissance-deur met bovenlicht.’*

Erfgoedevaluatie omgeving en gebouw

De opname van het perceel in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde in gewestplan, de opname van het pand op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig

erfgoed en de aanduiding als waardevolle straatwand in het BPA, bevestigen de cultuurhistorische waarde van het perceel en het pand.

De behouden 19de-eeuwse architectuur van beide straatgevels zorgen ervoor dat het hoofd- en bijgebouw de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunen en een bepalend deel vormen van het overwegend 19de-eeuwse straatbeeld van beide straten.

Ook de waardevolle en behouden structurele onderdelen van het pand en het bijgebouw bepalen eveneens de erfgoedwaarde.

Er kan geconcludeerd worden dat zowel het hoofd- als bijgebouw een architecturale, esthetische en historische waarde hebben.

Deze waarde komt tot uiting in volgende aspecten:

- Het uitzicht: van de gevels met hun geleding, ritmiek, gevelafwerking en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volume en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructie, keldergewelven, ook de trappartij behoort hiertoe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de periode en functie waarvoor het gebouw is opgericht.
- Authentieke interieurelementen: schouwen, sierplafonds, binnenschrijnwerk e.d.m.

Beoordeling van de aanvraag

De inrichting van appartement 1.2 vertrekt van de ruimtelijkheid van de volumes en voegt enkele lichte wanden toe. Deze wanden zijn echter reversibel. De indeling van de wooneenheid zorgt ervoor dat de voorgestelde functie verenigbaar is met het behoud van de erfgoedwaarden van het bijgebouw. De herbestemming en het behoud van het bijgebouw worden als positief ervaren.

De huislift betekent een plaatselijke doorbreking van de vloeren. Aangezien het om een beperkte doorbreking gaat, bovendien in een bijgebouw, is ook deze ingreep aanvaardbaar.

Het bestaande licht hellende dak op het gebouwtje zijde Notarisstraat werd verwijderd en vervangen door een borstwering ter afscherming van een dakterras. Dit dakterras is bereikbaar via een buitentrap tegen de achtergevel van het bijgebouw (en is dus gesitueerd aan de tuinzijde). Deze trap is tevens reversibel en wordt tegen de minst waardevolle gevel van het bijgebouw geplaatst. Deze ingreep is hierdoor aanvaardbaar. Hoewel er doorgaans een behoud van de oorspronkelijke kapconstructies gevraagd wordt, kan hier akkoord gegaan worden met het verwijderen van de oorspronkelijke dakstructuur. Deze was immers licht hellend en daardoor niet zichtbaar in het straatbeeld (zie ook historische foto uit 1977 [Eclectische burgerhuizen | Inventaris Onroerend Erfgoed](#)). Dergelijk dak zal ook een zeer eenvoudige structuur gehad hebben, gelet op de functie van het bijgebouw. De nieuwe borstwering wordt op voldoende afstand van de kroonlijst geplaatst, zodat het niet zichtbaar is vanaf de straat. Het terras doet dus geen afbreuk aan de erfgoedwaarde van het gebouw.

Er wordt als enige **opmerking** meegegeven dat, indien de ramen en kroonlijst van de gevel Notarisstraat geschilderd worden, dit moet gebeuren in een witte kleur conform de oorspronkelijke uitvoering.

Mobiliteit: fietsenberging

Voor de beoordeling van de voorziene fietsenberging in het project, wordt verwezen naar de toetsing van artikel 5.2, 5.4, 5.5 en 5.7 van het Algemeen Bouwreglement (zie punt 4.3). De toetsing toont aan dat de omvorming van appartement 2.1 naar een twee-slaapkamerappartement niet aanvaardbaar is en uitgesloten wordt uit de vergunning.

Woonkwaliteit en buitenruimte appartement 1.2, kant Notarisstraat

De wijze waarop de bijkomende woonentiteit ingericht wordt, wordt voor het merendeel gunstig beoordeeld. De entiteit beschikt over alle hedendaags comfort en is vlot bereikbaar, zowel vanaf de Vlaanderenstraat als vanaf de Notarisstraat. De woonentiteit heeft tevens over een huislift, gekoppeld aan een private autostaanplaats, waardoor de entiteit ook geschikt is voor minder mobiele personen. Inzake de daglichtinval voor de tweede slaapkamer bestaat wel nog onduidelijkheid. Hiervoor wordt verwezen naar de toetsing van artikel 4.20 van het Algemeen Bouwreglement (zie punt 4.3).

Op het nieuwe platte dak van het volume kant Notarisstraat wordt een dakterras ingericht, voldoende groot i.f.v. het twee-slaapkamerappartement. In de eerdere weigering OMV_2021034280 werd de niet rechtstreekse verbinding van het appartement met de gelijkvloerse buitenruimte ongunstig beoordeeld. Na verder onderzoek wordt dit alsnog aanvaard, voor de motivering hiertoe wordt verwezen naar de toetsing bij artikel 3.4 van het BPA (zie punt 4.1) en artikel 4.19 van het Algemeen Bouwreglement (zie punt 4.3).

Woonkwaliteit en buitenruimte appartement 1.1 en 2.1, kant Vlaanderenstraat

In de eerdere weigering OMV_2021034280 werd geoordeeld dat met de verbouwingswerken van het verbindend volume ook de mogelijkheid ontstond om de bestaande appartementen toegang te geven tot de binnentuin. Na verder onderzoek wordt de ontbrekende verbinding alsnog aanvaard, voor de motivering hiertoe wordt verwezen naar de toetsing bij artikel 4.19 van het Algemeen Bouwreglement (zie punt 4.3).

Horecaterras

Op openbaar domein

In het dossier OMV_2022144046 werd het gevraagde horecaterras op het openbaar domein, met windschermen over de volledige voorzijde van het terras, uit de vergunning gesloten. Het gevraagde terras met windschermen is strijdig met het BPA. Een afwijking was niet aanvaardbaar gezien de te grote impact op de zichtassen in en de beeldwaarde van de Vlaanderenstraat. Bovendien zijn de windschermen tevens niet conform het Terrasreglement van de Stad.

Hetzelfde terras staat opnieuw ingetekend, zowel op de plannen vergunde, bestaande en nieuwe toestand. Dit is foutief. Ter verduidelijking wordt als **bijzondere voorwaarde** opnieuw opgelegd dat het terras uit de vergunning gesloten wordt, cfr. OMV_2022144046.

Een niet-omgevingsvergunningsplicht horecaterras op het openbaar domein kan wel aangevraagd worden door middel van een vergunning Inname Publieke Ruimte. Deze kan digitaal aangevraagd worden via de website www.stad.gent (typ 'terrasvergunning' in het zoekveld). De behandeling van deze aanvraag heeft een bepaalde doorlooptijd nodig, raadpleeg hiervoor ook de website. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

In de binnentuin

In het dossier OMV_2022144046 werd een gebruik van de binnentuin als horecaterras niet toegestaan. In de overweging dat er in het bouwblok (en in het eigen pand) ook gewoond wordt of kan worden, zowel aan de zijde van de Vlaanderenstraat als in de Notarisstraat, is een permanent gebruik als horecaterras in het binnengebied immers niet aanvaardbaar. Sindsdien werkte de Stad Gent een charter uit waarin de voorwaarden voor een tijdelijk binnenterras op privaat domein opgenomen werden. Op basis daarvan kunnen vaste horecazaken (of pop-up horecazaken) die een ruimte hebben op hun privaat domein een toestemming aanvragen voor de tijdelijke uitbating van een binnenterras. Gezien echter de uitsluiting van het binnengebied als horecaterras kan dit pand momenteel geen beroep doen op het charter.

Met huidige aanvraag wordt deze **bijzondere voorwaarde** daarom aangepast naar: 'Het terras in het binnengebied van het perceel mag niet als permanent horecaterras aangewend worden. Het binnengebied kan in overeenstemming met de bepalingen van het [charter](#) 'toestemming voor het gebruik van reca-terrassen op privaat terrein' wel een tijdelijke uitbating van een binnenterras aanvragen. Hoe u dit aanvraagt, kan teruggevonden worden op de website www.stad.gent (typ 'binnenterras horeca' in het zoekveld).'

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.

Ongunstig voor (1) appartement 2.1 is niet aanvaardbaar als twee-slaapkamerappartement en kan bijgevolg enkel als één-slaapkamerappartement aangewend worden, cfr. de vergunning 2012/275 en (2) het horecaterras op het openbaar domein met windschermen wordt uit de vergunning gesloten, cfr. OMV_2022144046.

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_2025073036 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de regularisatie van een meergezinswoning met 2 wooneenheden, 2 autostaanplaatsen, een reca-zaak en een berging tot een meergezinswoning met 3

wooneenheden, 2 autostaanplaatsen en een reca-zaak aan Gui Van Pollaert gelegen te Vlaanderenstraat 51, 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:

1/ Volgende handelingen worden uit de vergunning gesloten

Appartement 2.1 is niet aanvaardbaar als twee-slaapkamerappartement en kan bijgevolg enkel als één-slaapkamerappartement aangewend worden, cfr. de vergunning 2012/275.

Het horecaterras op het openbaar domein met windschermen wordt uit de vergunning gesloten, cfr. OMV_2022144046.

2/ Voorwaarden volgend uit externe adviezen

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 8 oktober 2025 met kenmerk 031387-011/PV/2025).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 13 oktober 2025 met kenmerk 5000112333).

3/ Fietsenberging

Bij het nieuwe appartement 1.2 moet in de werkruimte/autobergplaats/berging een **private fietsenberging** voorzien worden met 3 fietsstaanplaatsen, ingericht in een enkellaags systeem op één niveau of in een enkellaags hoog-laagsysteem (cfr. de afmetingen opgenomen in de fietsparkeerrichtlijnen van de Stad Gent).

In het gebouw aan de Vlaanderenstraat moet cfr. dossier 2012/275 en OMV_2022144046 een **gemeenschappelijke fietsenberging** ingericht worden in de ruimte achter de trap en de berging achter de lift. Deze gemeenschappelijke fietsenberging dient voor het stallen van de fietsen van de bewoners in appartement 1.1 en 2.1, en voor de werknemers van de reca-zaak. Zie ook grafische verduidelijking op het plan.

4/ Daglicht

De tweede slaapkamer in appartement 1.2 vereist een daglichtinval van **minimaal 1m²**. Cfr. de plannen (snede AA) is slechts een daglichtinval van 0,85m² beschikbaar. Er moet een daglichtinval van minimum 1m² gegarandeerd worden. Desgewenst moet het raam vergroot worden, of moet een bijkomend raam voorzien worden.

5/ Horecaterras binnengebied perceel

In het dossier OMV_2022144046 werd een gebruik van de binnentuin als horecaterras niet toegestaan, deze voorwaarde vervalt. De hieronder vermelde nieuwe voorwaarde is van toepassing.

Het terras in het binnengebied van het perceel mag niet als permanent horecaterras aangewend worden. Het binnengebied kan in overeenstemming met de bepalingen van het [charter](#) 'toestemming voor het gebruik van reca-terrassen op privaat terrein' wel een **tijdelijke** uitbating van een binnenterras aanvragen. Hoe u dit aanvraagt, kan teruggevonden worden op de website www.stad.gent (typ 'binnenterras horeca' in het zoekveld).

6/ Groendak

Het reeds nieuw gerealiseerde groendak t.h.v. de Notarisstraat (ca. 25m²) én het nieuw aangelegde platte dak t.h.v. het verbindend volume (ca. 90m²), moeten beide aangelegd worden als groendak met een **bufferend vermogen van 50 l/m²**.

7/ Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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.

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.

Er wordt een **vrijstelling** verleend voor een **septische put**. Een eventuele bestaande septische put moet wel behouden blijven en geïntegreerd blijven in het 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.

Indien alsnog gekozen wordt een put te plaatsen (septische put of hemelwaterput), is het noodzakelijk om voorkeur te geven aan het plaatsen van een septische put t.o.v. een regenwaterput. Dit gelet op het niet zelfreinigend vermogen van de openbare riolering (toekomstig gescheiden rioleringsstelsel).

8/ Openbaar domein

Er zullen slechts twee opritten toegestaan worden op het openbaar domein en dit voor de twee poorten in de Notarisstraat, deze zijn de bestaande opritten.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

1/ Niet-omgevingsvergunningsplicht horecaterras op het openbaar domein

Een **niet-omgevingsvergunningsplicht horecaterras** op het openbaar domein kan aangevraagd worden door middel van een vergunning Inname Publieke Ruimte. Deze kan digitaal aangevraagd worden via de website www.stad.gent (typ ‘terrasvergunning’ in het zoekveld). De behandeling van deze aanvraag heeft een bepaalde doorlooptijd nodig, raadpleeg hiervoor ook de website.

2/ Schilderen ramen en kroonlijst Notarisstraat

Indien de ramen en kroonlijst van de gevel Notarisstraat geschilderd worden, dan moet dit gebeuren in een **witte kleur** conform de oorspronkelijke uitvoering.

3/ Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het **aanvragen van een huisnummeringsattest** na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent: <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

4/ Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een **werfzone** op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ 'tijdelijke werfzone' in het zoekveld).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftendertig 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 vervalt termijn 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 vervalt termijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;

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

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:
1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de 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 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.

2026_CBS_00187 - OMV_2025073036 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van een meergezinswoning met 2 wooneenheden, 2 autostaanplaatsen, een reca-zaak en een berging tot een meergezinswoning met 3 wooneenheden, 2 autostaanplaatsen en een reca-zaak - met openbaar onderzoek - Vlaanderenstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025073036

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)
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_G_N_Achtergevel_20250804.pdf	8g2SYghVgiU1I183L767hQ==
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_G_B_Achtergevel hoofdgebouw_20250804.pdf	S2yXE4R7iR+A09dChzyymQ==
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_G_B_Achtergevel_20250804.pdf	UdG1HG7jU4Jxt3tp5qz4Tw==
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_G_B_Voorgevel_20250804.pdf	iBfDGIbo7ivO3cxhJR36Mw==
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_G_N_Achtergevel hoofdgebouw_20250804.pdf	Za+YHnk4G+4CZVks+iOxcQ==
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_G_N_Voorgevel_20250804.pdf	8KTtc2tUlsnLgQr6ENwrNg==
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_G_V_Achtergevel hoofdgebouw_20250804.pdf	Xv2ANKrKCz3HbR4MGNahuQ==
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_G_V_Achtergevel_20250804.pdf	mfbHv1hNaVlb250rciclsQ==
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_G_V_Voorgevel_20250804.pdf	fUuA3BoCGDBBCpUjICAIOQ==
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_I_V_B_N_1_20250804.pdf	bpTdb5KA/9Wg7V1AMTIQzQ==
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_L_LB_20250804.pdf	gnqdNo+vDD8kpD61Ks3Jgg==
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_P_B_- 1_20250804.pdf	1eKX4FKN+1h0KAfY/KI6vw==
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_P_B_0_20250804.pdf	2c6Susw3SxN1ZaDRrqUm8g==
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_P_B_1_20250804.pdf	ThyO5lv3nfa3xdEFsom7cQ==

Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_P_B_2_20250804.pdf	isyulv+hVqyjdWCgK76g3Q==
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_P_B_3_20250804.pdf	wfJX3yESPSYDc3oKvlqUNg==
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_P_B_Dakenplan_20250804.pdf	Y6Gthps9RQt+4pFOxiLwjw==
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_P_N_ - 1_20250804.pdf	lQerW5SDlyNWI5mdbWAHiw==
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_P_N_0_20250804.pdf	DEZdElzW4FjRJ66lcmRpCw==
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_P_N_1_20250804.pdf	x0X5SUt2oP9oD0nM/+pSRg==
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_P_N_2_20250804.pdf	EdhzhfZmYWQS1ClxUxyHSQ==
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_P_N_3_20250804.pdf	y0hqs4/uvh2NgMO5izm/Zw==
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_P_N_Dakenplan_20250804.pdf	sAPgnQ1Hjejo6o7ogBpF1Q==
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_P_V_- 1_20250804.pdf	pMmaJunio16Zi1TYiJ1lpQ==
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_P_V_0_20250804.pdf	hHWnJaynwi4gYS5oaL+61w==
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_P_V_1_20250804.pdf	YoyLOaldsBu32GwHgcyA8Q==
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_P_V_2_20250804.pdf	l9l0lrBSuu1m6S73D+Tq4A==
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_P_V_3_20250804.pdf	aaEciCo7HB3cjyx4ybfVXw==
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_P_V_Dakenplan_20250804.pdf	G8fVlq2FLjYSmfUbnCtAow==
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_S_B_AA_20250804.pdf	b7R3f3hkkJncg2kJLiPN+g==
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_S_B_BB_20250804.pdf	82Dx/GISud+N8UaqYHBM9A==
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_S_N_AA_20250804.pdf	qjW8UvnWA0ugbLc44M7AKQ==

Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_S_N_BB_20250804.pdf	TWGEkGga5WljHLcldXxJOw==
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_S_V_AA_20250804.pdf	8EguX4i5FmwUUc8okl4KVQ==
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_S_V_BB_20250804.pdf	yLUclpOTgVpCUdKgqleqOg==
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_T_B__20250804.pdf	aDI/bgQnwlP5uVbCCJZWNg==
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_T_N__20250804.pdf	kXJmnVYy3w1cabv5whHe7w==
Kopie van BA_0283 VLAANDEREN_T_V__20250804.pdf	+w+nwmLEtkYdmveWmsxwHQ==