



2026_CBS_04889 OMV_2026030144 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Baudelokaai, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 4 juni 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandembroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
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?

Steven Gosseye met als contactadres Steendam 62, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026030144) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 maart 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Baudelokaai 18-19, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nrs. 220/2 A2 en 220/2 B2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 15 april 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 mei 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het te verbouwen pand is gelegen langsheen de Baudelokaai in het centrum van de stad Gent. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing. Het rechteraantalend pand is het industriemuseum. Aan de overkant van de straat is de Leie gelegen.

Het volledige perceel is bebouwd. Het pand in kwestie bestaat uit twee rechtmatig tot stand gekomen woonentiteiten en een handelsfunctie (gebaseerd op de aangeleverde notariële akte dd. 1985).

Ter hoogte van de linkerkant bevindt zich een ingang naar de achtergelegen loods. Een tweede ingang bevindt zich langsheen de rechterzijde in de voorgevel en biedt toegang tot de woningen. Het pand beschikt over 3 bouwlagen en is afgewerkt met een hellend dak. De achtergelegen loods beschikt over 1 bouwlaag en is afgewerkt met een sheddak. Het pand is quasi volledig onderkelderd.

Volgens bouwhistorisch onderzoek raadpleegbaar op www.waterwijk.be werd de bebouwing opgericht in 1930 naar ontwerp van Antoine en Jan Rooms (zoon en vader). Vooral Jan Rooms wist als architect zijn stempel te drukken op Gent en in het bijzonder op de toen nog zelfstandige deelgemeente Sint-Amandsberg waar hij een tijdje de functie van bouwmeester heeft uitgeoefend: <https://inventaris.onroerendergoed.be/personen/4238>.

De bebouwing heeft een historische, industriële, architecturale en esthetische waarde, die tot uiting komt in volgende aspecten:

- Het gevelbeeld: indeling, geleding, ritmering, gevelmaterialen en authentiek buitenschrijnwerk. Het pand heeft een art-decovormgeving in decoratieve baksteenarchitectuur.
- Het daklandschap: volume en dakafwerking. Het betreft een zadeldak met nok parallel aan de straat, afgewerkt met pannen. De gevel loopt door in een dakvenster binnen het dakvolume.
- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructie, keldergewelven en trappartijen. De vloeren in het achterste deel van de onderdoorgang bestaan uit bakstenen gewelven. Het kelderplafond bestaat deels uit bakstenen gewelven, deels uit gewapend beton, gedragen door bakstenen muren, bakstenen kolommen of metalen liggers. Er zijn twee trappen in het pand aanwezig: een keldertrap tussen -1 en het gelijkvloers en een trappenhuis dat het gelijkvloers met zowel de kelder als de verdiepingen verbindt.
- De indeling: een kenmerkende plattegrond voor de periode en functie waarvoor de bebouwing werd opgericht of later waardevol werd aangepast. De afzonderlijke poorttravee die toegang verleent tot de loods, naast de woning, is typerend. De oorspronkelijke indeling is nog aanwezig. Tussen de woning en de loods bevindt zich een patio. Op deze patio geven op +1 en +2 betonnen balkons uit, waarvan het balkon op +1 is dichtbebouwd.
- De ruimtelijkheid: voortvloeiend uit de dragende structuur en indeling.

Al deze elementen hebben waarde en bepalen het karakter van de bebouwing. Ze moeten maximaal in het ontwerp geïntegreerd worden. Bij het plaatsbezoek op 16/01/2026 werd vastgesteld dat deze elementen nog aanwezig zijn. Ze bepalen het karakter van de bebouwing.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag worden sloop- en verbouwwerken voorzien en een volume-uitbreiding op de gelijkvloerse, eerste en tweede verdieping. Met de gevraagde werken worden de 2 bovenliggende woonentiteiten omgevormd naar een eengezinswoning en de gelijkvloerse handelsfunctie omgevormd naar kantoorfunctie.

FUNCTIE

De aanvraag omvat het omvormen van de 2 woonentiteiten op de verdiepingen naar een eengezinswoning en van de gelijkvloerse handelsfunctie naar een kantoor. Het kantoor heeft een eigen toegang vanaf het openbaar domein en is intern verbonden met de woning. De eengezinswoning beschikt op het gelijkvloers over een inkom en wasplaats, op de eerste verdieping over een leefruimte en op de tweede verdieping over drie slaapkamers en twee badkamers. De oude koetsdoorgang blijft behouden en zal onder meer gebruikt worden als fietsenberging.

De woning heeft een netto-vloeroppervlakte van 303 m², waarvan het kantoor een oppervlakte van 85 m² heeft.

SLOOP

Achteraan het perceel wordt de loods, volgend op het hoofdvolume, gesloopt. De loodsconstructie heeft een oppervlakte van 143 m². In de linkerhoek achteraan het perceel wordt een berging met een oppervlakte van 4,65 m² behouden.

VOLUME

Na de sloop van de loods wordt het hoofdvolume uitgebreid met een aanbouw op het gelijkvloers en de eerste verdieping. De bouwdiepten op het gelijkvloers en de eerste verdieping worden uitgebreid van 10,44 m tot 13,5 m. De kroonlijsthoogte van de nieuwe aanbouw ligt op 6,68 m (gemeten ten opzichte van het maaiveld in de tuinzone). Het nieuwe platte dak van de aanbouw wordt aangelegd als groendak.

Op de tweede verdiepingen worden bestaande aanbouwwolumes verwijderd en wordt een perceelsbrede aanbouw voorzien onder een plat dak. De bestaande bouwdiepte wordt beperkt uitgebreid van 9,75 m naar 10,5 m. Het platte dak wordt aangelegd als groendak.

Verder wordt op de plaats van de voormalige loods een gelijkvloerse tuinzone voorzien, alsook een buitentrap tussen de tuinzone en de eerste verdieping van de aanbouw. Deze buitentrap bevindt zich tegen de gemene muur met de linker aanpalende (Baudelokaai 15-17). Deze tuinmuur wordt verlaagd tot 5,06 m hoogte (gemeten ten opzichte van het maaiveld in de tuinzone). Ook de gemene muur op de achterste perceelsgrens (palend aan Oudevest 14) wordt verlaagd en dit tot op een hoogte van 2,68 m (gemeten ten opzichte van het maaiveld in de tuinzone). De overige scheidingsmuren blijven ongewijzigd.

GEVELWIJZIGINGEN

De voorgevel wordt gerestaureerd waarbij het buitenschrijnwerk wordt vervangen. Het witte pleisterwerk dat roze geschilderd is op het gelijkvloers, wordt wit geschilderd en er wordt een houten koetspoort voorzien.

De rechter zijgevel wordt geïsoleerd en afwerkt met witgrijs pleisterwerk.

De nieuwe achtergevel wordt afgewerkt in een roodgrijze baksteen en met wit houten buitenschrijnwerk.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 26/10/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de renovatie van een herenhuis (OMV_2023053499).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven en integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket:

1/ Gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 13 mei 2026 onder ref. omv-2026030144:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Baudelokaai 19 in Gent (44802B0220/02B002, 44802B0220/02A002) een volledig gunstig advies met aanbeveling.

Volgende aanbeveling kan gemaakt worden:

- *De wasmachine kan mee aangesloten te worden op de hemelwaterput. Gezien er groendaken worden aangesloten op de hemelwaterput, dient dan een filter (actieve kool) geplaatst te worden. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er immers aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging).*

De aanvraag betreft een verbouwing van een eengezinswoning. Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv). Het projectgebied ligt op minder dan 50 m van de Leie. Het projectgebied is niet gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

Watertoetsadvies

Gegevens relevant voor de watertoets:

De horizontale dakoppervlakte van het gebouw bedraagt volgens het hemelwaterformulier 125,8 m². In bestaande toestand heeft de woning geen septische put en/of regenwaterput.

Er wordt een septische put van 3000 liter voorzien en conform de hemelwaterverordening een regenwaterput van 10000 liter. Er is hergebruik voor onderhoud tuin, kuisen en spoeling toiletten.

De volledige onderkeldering van het pand is eigenlijk een restant van waarschijnlijk een oud pakhuis, waarbij de straat nog gelijklag met de waterloop en er aan de kades laden en lossen van boten gebeurde. Door het voorzien van kaaimuren, een hoger gelegen straat en bijgevolg een nieuwe woning, is dit pakhuis een kelder van een woning geworden. Als gevolg hiervan ligt de riolering in de straat hoger dan de vloerpas van de kelder, waardoor beide putten in pvc in opbouw in de kelder geplaatst zullen worden. Wat voor de putten oplosbaar is, is moeilijker met een infiltratievoorziening. Het is dan ook niet mogelijk om een infiltratieput te plaatsen zonder deze onder de bestaande keldervloeren en/of funderingen te gaan voorzien. Het graven voor het plaatsen van een infiltratievoorziening zal steeds het verwijderen van oude kelderstukken tot gevolg hebben én dit dan nog zonder de zekerheid dat infiltreren wel mogelijk is (gezien water pas staat en de grondwaterstand gelijk is aan de waterloop, en dus maar net onder de keldervloer zit). Bijgevolg wordt er een afwijking gevraagd op het plaatsen van een infiltratievoorziening.

Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

Gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is niet gevoelig voor fluviale overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023. Er wordt geen effect op het fluviaal overstromingsregime verwacht.

Gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater voor wat de hemelwaterput betreft aangezien er een hemelwaterput van 10000 liter wordt voorzien er ook effectief hergebruik is van het hemelwater ((onderhoud tuin, kuisen en spoeling toiletten.) We vragen de wasmachine ook mee op de hemelwaterput aan te sluiten zodat hemelwater maximaal kan herbruikt worden. Gezien de lokale context, het voorzien van groendaken en het plaatsen van een voldoende grote hemelwaterput kan er akkoord gegaan worden om geen infiltratievoorziening te plaatsen.

Gezien er groendaken worden aangesloten op de hemelwaterput wordt aanbevolen een filter (actieve kool) te plaatsen en ook de wasmachine aan te sluiten op de hemelwaterput. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er immers aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging).

Gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering is gescheiden en er wordt een nieuwe septische put van 3000 liter voorzien.

Gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies die een impact zouden hebben op het grondwaterstromingspatroon. Er worden ook geen effecten verwacht op de grondwaterkwaliteit.

Watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde aanbevelingen is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Het project voldoet aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel.

2/ Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 15 april 2026. Op 26 mei 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

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 aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv -Afdeling Regio West.

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.

Gegevens relevant voor de watertoets

De horizontale dakoppervlakte van het gebouw bedraagt volgens het hemelwaterformulier 125,8 m². In de bestaande toestand heeft de woning geen septische put en/of regenwaterput.

Er wordt een septische put van 3000 liter voorzien en conform de hemelwaterverordening een regenwaterput van 10000 liter. Er is hergebruik voor onderhoud tuin, kuisen en spoeling toiletten.

De volledige onderkeldering van het pand is eigenlijk een restant van waarschijnlijk een oud pakhuis, waarbij de straat nog gelijklag met de waterloop en er aan de kades laden en lossen van boten gebeurde. Door het voorzien van kaaimuren, een hoger gelegen straat en bijgevolg een nieuwe woning, is dit pakhuis een kelder van een woning geworden. Als gevolg hiervan ligt de riolering in de straat hoger dan de vloerpas van de kelder, waardoor beide putten in pvc in opbouw in de kelder geplaatst zullen worden. Wat voor de putten oplosbaar is, is moeilijker met een infiltratievoorziening. Het is dan ook niet mogelijk om een infiltratieput te plaatsen zonder deze onder de bestaande keldervloeren en/of funderingen te gaan voorzien. Het graven voor het plaatsen van een infiltratievoorziening zal steeds het verwijderen van oude kelderstukken tot gevolg hebben én dit dan nog zonder de zekerheid dat infiltreren wel mogelijk is (gezien water pas staat en de grondwaterstand gelijk is aan de waterloop, en dus maar net onder de keldervloer zit).

Bijgevolg wordt er een afwijking gevraagd op het plaatsen van een infiltratievoorziening.

Gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is niet gevoelig voor fluviale overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023. Er wordt geen effect op het fluviaal overstromingsregime verwacht.

Gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater voor wat de hemelwaterput betreft aangezien er een hemelwaterput van 10000 liter wordt voorzien er ook effectief hergebruik is van het hemelwater ((onderhoud tuin, kuisen en spoeling toiletten).

Als **opmerking** wordt opgenomen dat de wasmachine ook mee op de hemelwaterput kan worden aangesloten zodat hemelwater maximaal kan herbruikt worden. Gezien de lokale context, het voorzien van groendaken en het plaatsen van een voldoende grote hemelwaterput kan er akkoord gegaan worden om geen infiltratievoorziening te plaatsen.

Gezien er groendaken worden aangesloten op de hemelwaterput wordt aanbevolen een filter (actieve kool) te plaatsen en ook de wasmachine aan te sluiten op de hemelwaterput. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er immers aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitlogging).

Gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering is gescheiden en er wordt een nieuwe septische put van 3000 liter voorzien.

Gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies die een impact zouden hebben op het grondwaterstromingspatroon. Er worden ook geen effecten verwacht op de grondwaterkwaliteit.

Watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

5.3. Conclusie

Aangevuld met bovenvermelde aanbevelingen is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Het project voldoet aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel.

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. BEKENDMAKING

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

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Functie

De voorgestelde omvorming van de handelsfunctie op het gelijkvloers en de twee bovenliggende woonentiteiten naar een eengezinswoning met een gelijkvloers kantoor wordt gunstig beoordeeld. Het behoud van de woonfunctie is ruimtelijk inpasbaar in de omgeving. De nieuwe eengezinswoning (met een oppervlakte van meer dan 220 m²) draagt bij aan het patrimonium van gezinsvriendelijke woningen.

Erfgoed

Het pand kan worden beschouwd als een representatief voorbeeld van architectuur uit de jaren 1930. Het exterieur, zichtbaar vanaf het openbaar domein, werd vormgegeven in een vernieuwende architectuurstijl en was representatief voor de activiteiten die er gehuisvest waren, terwijl het interieur qua planopbouw traditioneel is opgevat.

Sloop

De loods wordt afgebroken tot op het niveau van het gelijkvloers om een buitenruimte te creëren. De onderliggende kelder blijft behouden. Aangezien de sheddaken zijn opgebouwd volgens een vrij recente constructiemethode, is hun erfgoedwaarde beperkt en is de sloop vanuit erfgoedpunt aanvaardbaar.

Interne werken

In de woning worden enkele muuropeningen vergroot, vooral op de eerste verdieping, om een open leefruimte te creëren. Deze grotere muuropeningen zijn aanvaardbaar gezien ze portiekvormig gemaakt worden, met behoud van een penant aan weerszijden, om zo de oorspronkelijke planindeling leesbaar te behouden. De oorspronkelijke ruimte-indeling met wanden en schouwen blijft grotendeels aanwezig.

Op het tweede verdiep wordt het plafond verwijderd om de ruimte te vergroten tot onder het dak. De houten roostering blijft daarbij behouden. De ruimtes op de tweede verdieping hebben een lagere plafondhoogte en een eenvoudige plafondafwerking zonder lijsten. De ruimte onder het dak is laag, niet begaanbaar, heeft geen vaste traptoegang en was bijgevolg geen bruikbare ruimte. De kamerindeling van het oorspronkelijke planconcept blijft na het openmaken van het

plafond behouden. Bijgevolg is er geen bezwaar tegen het verwijderen van het plafond om het ruimtegevoel te verbeteren.

Alle vloeren en de bovengrondse art-decotrap blijven behouden. De ondergrondse trap wordt verwijderd. Zij heeft eenzelfde vormgeving in art-decostijl als de bovengrondse trap, welke ook tot de kelder doorloopt. Hoewel het behoud van de keldertrap positief zou bijdragen aan het behoud van de erfgoedkenmerken van het pand is het aanvaardbaar om deze dubbele keldertrap te verwijderen.

De binnendeuren en schouwmantels behoren tot de originele bouwfase en hebben een vormgeving die kenmerkend is voor die periode. Vanuit erfgoedstandpunt betekent het terugbrengen van deze oorspronkelijke elementen een versterking van de erfgoedwaarden van het pand. Het is aanvaardbaar om één van de twee schouwen op de tweede verdieping te verwijderen om een badkamer te inrichten.

Gevelwijzigingen

De voorgevel blijft ongewijzigd, met uitzondering van het vervangen van het schrijnwerk naar oorspronkelijk model, eveneens in geschilderd hout. Dit verfijnde schrijnwerk maakt onlosmakelijk deel uit van de architectuur van het pand. Het vervangen naar bestaand model betekent een behoud van de erfgoedwaarden van de voorgevel. Op het gelijkvloers wordt het pleisterwerk dat momenteel roze geschilderd is, terug wit geschilderd.

De enige aanpassing aan het buitenschrijnwerk in de voorgevel betreft het vervangen van de profielloze beglaasde deuren in de poortdoorgang door een bruin geschilderde houten dubbele poort met een meer historisch uitzicht. Een dergelijke houten, geprofileerde poort versterkt de beeldwaarde van de volledige voorgevel. De bouwheer kan eventueel via het stadsarchief onderzoek doen naar de oorspronkelijke bouwplannen om zo de oorspronkelijke indeling van de poort te reconstrueren.

De bakstenen zijgevel, zichtbaar vanaf het MIAT-museum, wordt geïsoleerd en witgrijs bepleisterd. In deze muur bevindt zich ter hoogte van het gelijkvloers een plaatselijke uitstulping in grijze en roze betonstenen. Een kwalitatieve pleisterafwerking in een sobere kleur zal geen negatieve impact hebben op het pand of de omgeving. Het dak en de kroonlijst worden een stukje verlengd aan die zijgevel zodat het oorspronkelijk gevelbeeld behouden blijft.

De patio op het gelijkvloers en de eerste verdieping wordt bij de woning gevoegd en er wordt een aanbouwwolume over twee bouwlagen toegevoegd tegen de achtergevel. De achtergevel wordt verder opengewerkt, maar de dragende structuur van de buitenmuur blijft afleesbaar aanwezig in de woning. De eenvoudige architectuurtaal van de achtergevel verdraagt deze aanpassingen, die noodzakelijk zijn om contact te maken met de nieuwe binnentuin. De nieuwe uitbreidingen zijn kwalitatief vormgegeven en duidelijk afleesbaar in een hedendaagse architecturale taal.

Besluit erfgoedafweging

De voorgestelde ingrepen, die een kwalitatieve eengezinswoning met beperkte kantoorfunctie mogelijk maken, houden voldoende rekening met de intrinsieke erfgoedwaarde van het pand. Ze gaan respectvol om met de bestaande erfgoedkenmerken in gevels, daken, dragende structuren, planindeling en ruimtelijkheid, zoals oorspronkelijk bedoeld in het ontwerp. De

indeling en constructie van het gebouw zorgen ervoor dat de voorgestelde functie verenigbaar is met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand.

Vanuit erfgoeddoogpunt wordt de aanvraag gunstig beoordeeld.

Volume

De sloop van de grote loods achteraan het perceel, maakt het mogelijk om een gelijkvloerse buitenruimte te kunnen voorzien en tegelijk meer lichtinval in het hoofdgebouw te kunnen binnentrekken. Het ontharden van het perceel is volledig in lijn met de principes van de structuurvisie Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent waarbij gestreefd wordt naar het verluchten en ontpitten van percelen. De tuinzone is ruim (93 m²) en groen ingericht.

De verbouwingswerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. De grote ramen in de achtergevel zorgen voor extra lichtinval en versterken het contact met de tuin. De woonkwaliteit wordt verder gegarandeerd door de hoge vrije binnenhoogte, de opengewerkte planindeling en de ruime kamers.

De aanbouwwolumes bij het hoofdgebouw vallen binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte. Aangezien ze tegen de bestaande hoge scheidingsmuren worden aangebouwd, is de impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving bijgevolg beperkt. Het verlagen van de twee scheidingsmuren in de tuinzone zorgt bijkomend voor het herstel tot een gebruikelijke hoogte van een tuinmuur, hetgeen de schaduwvorming op de aanpalende percelen reduceert en tegelijk de privacy blijvend garandeert.

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_2026030144_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 eengezinswoning aan Steven Gosseye gelegen te Baudelokaai 18-19, 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:

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.

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

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

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

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

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

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

Privéwaterafvoer

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van ofwel 60 cm hart op hart of 40 cm tussen de buizen. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein

Opbouw

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

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

Oprit

Er is geen oprit vergund voor dit perceel.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Hergebruik hemelwater

De wasmachine kan mee aangesloten te worden op de hemelwaterput. Gezien er groendaken worden aangesloten op de hemelwaterput, dient dan een filter (actieve kool) geplaatst te worden. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er immers aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging).

Isoleren zijgevel

Het plaatsen van isolatie over de perceelsgrens heen is op zich vrijgesteld van omgevingsvergunning, maar kan enkel mits toestemming van de aanpalende eigenaar(s).

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 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).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1

of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2026_CBS_04889 - OMV_2026030144 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Baudelokaai, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026030144

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_BAUDELO_S_N_01_snedede BB' NT.pdf	M/DBtrztFLGIhOuUAyo4ZA==
BA_BAUDELO_S_B_01_snedede BB' BT.pdf	/iLqZaLgWID3rZeqHyfldA==
BA_BAUDELO_S_N_02_snedede CC' NT.pdf	rPitp+qaNv8K56Crky/CcQ==
BA_BAUDELO_S_B_02_snedede CC' BT.pdf	K10MvIL8tjP28UO5XsjG9g==
BA_BAUDELO_L_N_01_legende BT en NT.pdf	w2hip95G9pMrFM3vmq1IKw==
BA_BAUDELO_P_N_03_1e verdieping NT.pdf	wJDdLks6aDLingy8zUbr6Q==
BA_BAUDELO_P_N_05_dakplan NT.pdf	j9tZSYMjyC07ukmaqUQwEw==
BA_BAUDELO_P_B_03_1e verdieping BT.pdf	M7X9ooj/3YMsfB4o9XwVdQ==
BA_BAUDELO_P_B_02_gelijklvloers BT.pdf	52dG8C3Z9k8L3uzO8DTtmw==
BA_BAUDELO_P_N_04_2e verdieping NT.pdf	/j2bo2I6o1ikANMo0oYhWg==
BA_BAUDELO_P_B_01_kelderplan BT.pdf	/RRigbVGdueyUvNoco8KOg==
BA_BAUDELO_P_B_05_dakplan BT.pdf	rN8zXVeYRyj6KrWEKAZonw==
BA_BAUDELO_P_N_02_gelijklvloers NT.pdf	L9a0baDpEpx4QMzmCKDv1Q==
BA_BAUDELO_P_N_01_kelderplan NT.pdf	+ppe+x2hnfEnpj+vv9K96Q==

BA_BAUDELO_P_B_04_2e verdieping BT.pdf	Y68O//IijVfB7hCXngQ0gQ==
BA_BAUDELO_T_B_01_terreinprofiel BT.pdf	ujKAi+Bjt9f6BEgplXtwFg==
BA_BAUDELO_T_N_01_terreinprofiel NT.pdf	MqN5r1I21URYCKdhqTfIDw==
BA_BAUDELO_I_B_02_inplantingsplan BT.pdf	98sZtu73R1TSQ/qfZq1uYw==
BA_BAUDELO_I_N_02_inplantingsplan NT.pdf	a1yXBBNFzu4XB969/c7Pxxg==
BA_BAUDELO_G_N_02_achtergevel NT.pdf	Dzyuv/tX9Xk+2/Fp2liaKA==
BA_BAUDELO_G_N_01_voorgevel NT.pdf	H1qYxMVnA2pj3VmtX9m+Tg==
BA_BAUDELO_G_B_03_rechterzijgevel BT.pdf	qvlCH1zEtqprJMEon/Sl6Q==
BA_BAUDELO_G_B_01_voorgevel BT.pdf	uGI7fqqi6+jD4PqZkax9pg==
BA_BAUDELO_G_N_03_rechterzijgevel NT.pdf	b+1FXxoov9P1pnaUj5CHTg==
BA_BAUDELO_G_B_02_achtergevel BT.pdf	IYT6q49/gzF5yqXinR0c4A==