



2026_CBS_07539 OMV_2026062173 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande meergezinswoning en handelsruimtes met uitbreiding van woonentiteiten - met openbaar onderzoek - Brabantdam, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 september 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 Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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?

KuPiCo BV met als contactadres Galjoenweg(Odk) 3A, 8670 Koksijde heeft een aanvraag (OMV_2026062173) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 13 mei 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een bestaande meergezinswoning en handelsruimtes met uitbreiding van woonentiteiten
- Adres: Brabantdam 55-61, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 1782F

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 juni 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 september 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het pand van de aanvraag is gelegen langsheen de Brabantdam in de binnenstad van Gent. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing variërend van 2 tot 3 bouwlagen met een dak. Het recente aanpalende pand links bestaat uit 4 bouwlagen. De straat wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van twee tramsporen in beide richtingen en breed voetpad aan beide zijde van de weg. In de straat beschikken de panden over een commerciële plint. Het pand van de aanvraag bestaat uit 3 bouwlagen met een hellend dak.

Het perceel is 16,67 m breed en 30 m diep en heeft een oppervlakte van circa 299,23 m².

Er is op de gelijkvloers een bestaand handelspand van 222,31 m² en een tweede handelspand van 293,57 m².

De studio op de tussenverdieping heeft een netto oppervlakte van 36,40 m².

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

Het pand is opgenomen op de vastgestelde inventaris: [Neobarok burgerhuis | Inventaris Onroerend Erfgoed](#). De gevels, volumetrie en planindeling van dit pand zijn grotendeels bewaard gebleven. Op basis van de plannen en van eerder bezorgde interieurfoto's blijkt dat ook een aantal waardevolle vaste interieurelementen en de indrukwekkende trap behouden zijn gebleven.

Opname in het CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigen de cultuur-historische waarde van het pand. Het heeft bovendien een ensemblewaarde als onderdeel van een laat 19e -eeuwse gevelrij in neobarokstijl.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een bestaande meergezinswoning met twee handelsruimtes op het gelijkvloers en een studio op de tussenverdieping. De aanvraag heeft betrekking op de drie woonentiteiten op de verdiepingen. De handelsruimtes op het gelijkvloers, de kelderruimtes en de studio op de tussenverdieping blijven ongewijzigd.

De appartementen op de eerste en tweede verdieping worden heringericht. Beide appartementen hebben twee slaapkamers en worden voorzien van een nieuwe berging en een uitpandig terras aan de achtergevel. Appartement 2 op de eerste verdieping heeft een netto vloeroppervlakte van 106,15 m², met slaapkamers van 18,68 m² en 12,51 m². Appartement 3 op de tweede verdieping heeft een netto vloeroppervlakte van 106,66 m², met slaapkamers van 18,68 m² en 12,72 m². De terrassen hebben respectievelijk een oppervlakte van 11,81 m² en 7,93 m².

Aan de achterzijde van het appartement op de eerste verdieping wordt een terras voorzien van 2 m diep en 6,05 m breed. Het terras wordt tot aan de perceelsgrens met de rechteraanpalende eigendom voorzien. Het terras is ter hoogte van deze perceelsgrens echter ingesloten door de aanwezige bebouwing, waardoor de buitenruimte niet als een vrij uitkragend terras langsheen de perceelsgrens wordt uitgevoerd.

Aan de achterzijde van het appartement op de tweede verdieping wordt een terras voorzien van 2 m diep en 4,09 m breed. Het terras bevindt zich op 2,07 m afstand van de rechter perceelsgrens.

Op beide verdiepingen wordt de interne indeling aangepast. De muren tussen de leefruimtes worden gedeeltelijk opengemaakt om een meer open vloerplan te creëren. Tussen de slaapkamer en de leefruimte wordt een verplaatsbare wand voorzien, zodat de indeling van deze ruimten kan worden aangepast aan de noden van de bewoners. Beide appartementen beschikken verder over een badkamer en toilet.

De bestaande zolderverdieping wordt verbouwd tot een nieuw appartement, appartement 4, met één slaapkamer. Het appartement heeft een netto vloeroppervlakte van 62,56 m² en een bruto vloeroppervlakte van 90,30 m². De slaapkamer heeft een oppervlakte van 13,85 m² en er wordt een berging van 3,17 m² voorzien. Aan de achterzijde wordt een nieuwe uitbouw voorzien ter hoogte van de traphal, tot aan de rechteraanpalende perceelsgrens. In deze uitbouw wordt een leefruimte met keuken ingericht. Op het bestaande platte dak wordt een nieuw terras van 6,93 m² aangelegd.

Aan de achterzijde van het dak wordt een dakkapel voorzien met een breedte van 4,85 m en een hoogte van 2,95 m. De dakrand van de dakkapel bevindt zich op +17,46 m ten opzichte van het trottoirpeil. De dakkapel wordt tegen de rechter perceelsgrens voorzien, maar blijft binnen het gabarit van de rechteraanpalende bebouwing. De dakkapel vormt een verdere uitwerking van het bestaande dakvolume en sluit aan op de inrichting van het nieuwe appartement op de derde verdieping.

Aan de achterzijde van het appartement op de derde verdieping wordt een terras voorzien dat 2,59 m uitsteekt ten opzichte van de achtergevel en 2,89 m breed is. Het terras bevindt zich op 1,94 m afstand van de perceelsgrens. Aan de zijde van de perceelsgrens wordt het terras onder een hoek van 45° begrensd, waardoor rechtstreekse zichten naar de aanpalende eigendom worden beperkt. Tussen het terras en de aanpalende eigendom wordt een groendak als ruimtelijke buffer voorzien.

Ten opzichte van de linker aanpalende eigendom worden de terrassen afgeschermd door het bestaande bouwvolume van de traphal, dat zich tussen de terrassen en de linker perceelsgrens bevindt.

In het voorste dakvlak worden vier nieuwe dakvlakvensters van 94 cm bij 160 cm voorzien. Deze worden volgens de plannen in een regelmatig ritme in het dakvlak geplaatst.

De bestaande traphal blijft behouden. De originele houten trap wordt hersteld en brandveilig gemaakt. Op de bovenste verdieping wordt een rookluik van minstens 1 m² voorzien.

Aan de voorgevel wordt het bestaande PVC-schrijnwerk van de ramen vervangen door wit geschilderd houten schrijnwerk. Aan de vensteropeningen op de eerste verdieping worden glazen balustrades voorzien. De achtergevel wordt afgewerkt met beige cementering. De nieuwe terrassen worden voorzien van een beige aluminium balustrade van 1,10 m hoog.

De gelijkvloerse handelsruimtes en de tussenverdieping blijven behouden. Ook de bestaande riolering blijft ongewijzigd. De nieuwe terrassen en het nieuwe appartement op de derde verdieping worden aangesloten op de bestaande riolering. Het nieuwe platte dak van de dakuitbouw wordt uitgevoerd als groendak met een oppervlakte van 21,73 m² en een buffervolume van 50 l/m².

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 23/04/1987 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van een benedenverdieping van een handelshuis. (1987/423)
- * Op 22/06/2006 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een handelszaak en meergezinswoning. (2006/296)
- * Op 07/09/2006 werd een weigering afgeleverd voor de herindeling van een rijwoning in handelszaak + 4 appartementen. (2006/518)
- * Op 21/12/2006 werd een weigering afgeleverd voor het herinrichten van een rijwoning in handelszaak en 4 appartementen. (2006/814)
- * Op 09/03/2007 werd een weigering afgeleverd voor herindelen rijwoning in handelszaak + 4 appartementen. (2007/42)
- * Op 13/12/2007 werd een weigering afgeleverd voor het herinrichten van een rijwoning naar een handelszaak en 4 appartementen. (2007/838)
- * Op 28/02/2008 werd een weigering afgeleverd voor het herindelen van een rijwoning in een handelszaak en 4 appartementen. (2007/1017)
- * Op 03/07/2008 werd een weigering afgeleverd voor het herindelen van een rijwoning in handelszaak en 3 appartementen. (2008/299)
- * Op 23/10/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het herindelen van een rijwoning in een handelszaak en drie appartementen. (2008/867)
- * Op 04/02/2010 werd een weigering afgeleverd voor het herinrichten van een rijwoning in handelszaak en 3 appartementen en 1 studio. (2009/1020)
- * Op 28/02/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een stelling. (2012/1058)
- * Op 11/04/2013 werd een weigering afgeleverd voor de verbouwing van een handelszaak, stabiliteitswerken aan het gebouw en het inrichten van woongelegenheden. (2012/1076)
- * Op 05/09/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een handelszaak, stabiliteitswerken gebouw en inrichten van woongelegenheden. (2013/402).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

- **Gunstig** advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 10 juli 2026:
Zie adviesdocument in het Omgevingsloket

- Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 8 juni 2026. Op 30 juli 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 23 juni 2026:

Het advies met referentienummer 5000131020 is terug te vinden in het Omgevingsloket.

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** , met kenmerk 077532-001/LL/2026 , afgeleverd op 24 juni 2026:
BESLUIT: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. Bijzondere aandachtspunten: - Gevels, platte daken, groendak, ... dienen te voldoen aan de vereisten opgelegd door bijlage 3/1 van het KB basisnormen. - Het trappenhuis wordt EI60 afgeschermd ten opzichte van de rest van het gebouw (ook ten opzichte van de onderliggende handelsruimtes). De houten trap dient een brandweerstand R 60 te vertonen.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

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

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd verwevingszone. Verder staat de straatgevel ook aangeduid als 'Waardevolle straatwand'.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met volgende stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg voor het volgende artikel:

- Artikel 3.3.6 Dakvorm

Het BPA bepaalt dat hoofdgebouwen en gebouwen met meer dan één bouwlaag moeten worden voorzien van een hellend dak met een dakhelling tussen 35° en 55°. Daarnaast moeten uitbouwen, zoals dakkapellen en staande ramen, onder het vlak gevormd door een helling van 55° doorheen de kroonlijst worden gesitueerd. Aan de achterzijde wordt de totale breedte van dakkapellen en dakramen beperkt tot maximaal twee derden van de gevelbreedte.

Toetsing: **niet conform.**

De aanvraag voorziet aan de achterzijde een dakkapel met een breedte van 4,85 m. Uitgaande van een gevelbreedte van 5,84 m bedraagt de maximaal toegelaten breedte overeenkomstig het BPA 3,89 m. De aanvraag overschrijdt deze maat bijgevolg met 0,96 m.

Daarnaast heeft de aangevraagde dakkapel een plat dak, waardoor deze niet volledig onder het 55°-vlak, gemeten vanuit de kroonlijst van het eigen gebouw, blijft.

Beoordeling van de afwijking:

De afwijking wordt evenwel ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Uit de doorsnede blijkt dat de aangevraagde dakkapel binnen het bestaande gabarit van het rechteraanpalende gebouw blijft. Wanneer het in het BPA voorgeschreven 55°-vlak wordt beschouwd in relatie tot dit aanpalende gabarit, blijft de aangevraagde dakuitbouw bovendien nagenoeg volledig binnen dit ruimtelijke profiel. Hierdoor blijft de volumewerking van de dakuitbouw beperkt en wordt de ruimtelijke impact ervan ten opzichte van de aanpalende bebouwing beperkt gehouden.

De afwijking van het voorgeschreven 55°-vlak leidt bijgevolg niet tot een bijkomende volumewerking die boven het bestaande gabarit van de rechteraanpalende bebouwing uitkomt. De dakuitbouw sluit ruimtelijk aan bij de bestaande bebouwingsstructuur en heeft daardoor een beperkte bijkomende impact op het binnengebied.

Gelet op de concrete inpassing van de dakuitbouw in het gabarit van de rechteraanpalende bebouwing en de beperkte ruimtelijke impact ervan, wordt de afwijking van het voorgeschreven 55°-vlak ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

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

De aangevraagde dakuitbouw overschrijdt de in artikel 3.3.6 van het BPA bepaalde maximale breedte met 0,96 m. De afwijking is bijgevolg niet louter marginaal. Bij de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid wordt evenwel niet uitsluitend rekening gehouden met de numerieke afwijking, maar tevens met de concrete verschijningsvorm en ruimtelijke impact ervan.

De dakuitbouw bevindt zich aan de achterzijde van het gebouw en sluit aan op de bestaande traphal. De uitbreiding wordt voorzien binnen het bestaande bouwvolume van de traphal en sluit aan op de hogere en verder doorlopende bebouwing van het rechteraanpalende pand. Hierdoor wordt de uitbreiding niet als een afzonderlijk volume in het binnengebied ervaren, maar sluit deze aan bij de bestaande bebouwingsstructuur.

De dakuitbouw resulteert evenmin in een volwaardige bijkomende bouwlaag, maar blijft onderdeel van het dakvolume. De ruimtelijke impact van de afwijkende breedte blijft hierdoor

beperkt tot een grotere breedte van de bestaande dakuitbouw, zonder dat het algemene gabarit van het gebouw wezenlijk wordt gewijzigd.

De aanvraag is **in overeenstemming** met volgende stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg:

- Artikel 3.3.3 – Bouwdiepten

Artikel 3.3.3.1 van het BPA bepaalt dat voor hoofdgebouwen een minimum en maximum bouwdiepte geldt, waarbij de referentiediepte perceelsgewijs wordt bepaald op de perceelsgrenzen. Wanneer het hoofdgebouw tussen twee aangrenzende hoofdgebouwen wordt voorzien, wordt de referentiediepte bepaald door de lijn die de referentiedieptes van de twee aangrenzende gebouwen verbindt. Wanneer slechts aan één zijde een aangrenzend hoofdgebouw aanwezig is, geldt de diepte van dit gebouw als referentiediepte.

Toetsing: conform.

Voor de voorliggende aanvraag moet de referentiediepte bijgevolg worden bepaald aan de hand van de bestaande hoofdgebouwen op de aanpalende percelen.

Voor de voorliggende aanvraag bedraagt de bouwdiepte van het hoofdvolume van het linker aanpalende gebouw circa 14 m. Het hoofdvolume van het rechter aanpalende gebouw heeft een bouwdiepte van circa 9,42 m. Het perceel van de aanvraag heeft een breedte van 12,31 m. De referentiediepte verloopt bijgevolg over de breedte van het perceel van 14 m ter hoogte van de linker perceelsgrens naar 9,42 m ter hoogte van de rechter perceelsgrens.

Het bestaande hoofdvolume van de aanvraag heeft een bouwdiepte van circa 9,91 m.

Volgens artikel 3.3.3.1 bedraagt de maximaal toegelaten bouwdiepte bij een referentiediepte van 12 m of meer maximaal de referentiediepte, met een absoluut maximum van 15 m. Bij een referentiediepte tussen 10 m en 12 m moet de bouwdiepte tussen 10 m en 12 m worden gehouden. Bij een referentiediepte van minder dan 10 m mag maximaal 2 m dieper worden gebouwd, met een minimum van 8 m.

Het bestaande hoofdvolume van 9,91 m blijft over de volledige perceelsbreedte binnen de maximaal toegelaten bouwdiepte die uit de referentielijn voortvloeit.

Ter hoogte van het deel van het perceel waar de referentiediepte 10 m of meer bedraagt, is de bestaande bouwdiepte van 9,91 m evenwel circa 9 cm kleiner dan de volgens het BPA vooropgestelde minimale bouwdiepte van 10 m.

Conclusie

Het bestaande hoofdvolume van de aanvraag heeft een bouwdiepte van circa 9,91 m en blijft hiermee binnen de maximaal toegelaten bouwdiepte die uit de referentiediepte voortvloeit.

Artikel 3.3.3.2 – Diepte van de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen

Artikel 3.3.3.2 bepaalt dat alle bijgebouwen binnen de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen moeten worden opgericht. Die bouwstrook wordt bepaald in functie van de perceelsdiepte: bij een perceelsdiepte van maximaal 24 m bedraagt ze 16 m; tussen 24 en 36 m wordt ze bepaald volgens $12\text{ m} + 1/6$ van de perceelsdiepte; vanaf 36 m bedraagt ze 18 m.

Toetsing: conform.

De perceelsdiepte van het perceel bedraagt **30 m**. Overeenkomstig artikel 3.3.3.2 en tabel 13 van het BPA bedraagt de diepte van de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen bij een perceelsdiepte tussen 24 m en 36 m:

$$12 \text{ m} + (30 \text{ m} / 6) = 17 \text{ m}.$$

De aangevraagde bebouwing en terrassen reiken maximaal tot een diepte van **14,55 m** ten opzichte van de voorste perceelsgrens. De aangevraagde constructies blijven bijgevolg binnen de volgens het BPA bepaalde bouwstrook van **17 m**.

Conclusie:

De aanvraag is voor dit aspect conform het BPA.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

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

De aanvraag is niet in overeenstemming met het artikel van dit reglement. Dit artikel verplicht de plaatsing van een septische put bij nieuwbouw of bij verbouwingen van het gelijkvloers en/of de kelder die voor gevolg hebben dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan worden aangepast.

Het college van burgemeester en schepenen kan bij gemotiveerde beslissing een afwijking van bovenstaande verplichting toestaan indien het technisch niet mogelijk is om een septische put te plaatsen.

Er wordt een afwijking gevraagd voor het plaatsen van een septische – en regenwaterput. Het perceel is volledig volgebouwd en het gelijkvloers en de kelders wordt gebruikt door twee handelsruimtes die ongewijzigd blijven.

De gevraagde afwijking kan worden aanvaard, gezien de beperkte vrije vloeroppervlakte en er geen wijzigingen gebeuren aan de gelijkvloerse laag en kelders.

- Artikel 4.11 – Voorwaarden waaraan een meergezinswoning moet voldoen

De aanvraag voldoet aan de gemiddelde minimale netto vloeroppervlakte van 75 m² per woonentiteit. De gemiddelde netto vloeroppervlakte in de nieuwe toestand bedraagt ongeveer 91,8 m².

De voorziene woningmix wijkt evenwel af van de richtlijnen uit artikel 4.11, aangezien geen appartement met drie of meer slaapkamers wordt gerealiseerd en het aandeel kleine woonentiteiten hoger ligt dan de richtwaarde.

De afwijking kan worden aanvaard.

De aanvraag betreft de verbouwing van een bestaand, waardevol pand binnen de historische binnenstad. Uit de inventarisatie blijkt dat het pand een neobarokke gevel uit het begin van de 20ste eeuw heeft en een waardevolle bouwkundige en architecturale context vormt. Het pand maakt deel uit van de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en de aanvraag heeft onder meer tot doel de bestaande historische structuur en de waardevolle elementen van het pand te behouden en te herstellen.

De bestaande gebouwstructuur legt hierbij in belangrijke mate de mogelijkheden voor de interne herindeling en de inrichting van de woonentiteiten vast. De aanvraag behoudt onder meer de bestaande trap en voorziet in het herstel van de originele houten trap. Ook de bestaande gevel- en dakstructuur blijft in belangrijke mate behouden.

Binnen deze bestaande structuur wordt gekozen voor drie kwalitatieve woonentiteiten op de verdiepingen. De appartementen op de eerste en tweede verdieping hebben een netto vloeroppervlakte van respectievelijk 106,15 m² en 106,66 m². Het appartement op de derde verdieping heeft een netto vloeroppervlakte van 62,56 m². De gemiddelde netto vloeroppervlakte bedraagt hiermee ongeveer **91,8 m²**, zodat ruimschoots aan de gemiddelde minimale netto vloeroppervlakte van 75 m² wordt voldaan.

De kleinere woonentiteit op de bovenste verdieping moet bovendien worden beschouwd binnen de specifieke bestaande dak- en gebouwstructuur. Een verdere differentiatie waarbij een appartement met drie slaapkamers wordt gerealiseerd, zou een ingrijpendere wijziging van de bestaande structuur en interne indeling van het waardevolle pand vergen. Dit zou niet alleen gevolgen hebben voor de woonindeling, maar ook voor het behoud en de leesbaarheid van de bestaande historische structuur.

De aanvraag kiest bijgevolg voor een woningmix die binnen de bestaande erfgoed- en gebouwcontext haalbaar is, waarbij tegelijk wordt ingezet op ruime en kwalitatieve woonentiteiten. De afwijking van de richtlijnen inzake de woningmix wordt, gelet op de bestaande waardevolle gebouwstructuur en de erfgoedwaarden van het pand, **ruimtelijk aanvaardbaar geacht**.

- Artikel 4.19 'Private buitenruimte';

Toetsing: conform.

Artikel 4.19 van het Algemeen Bouwreglement bepaalt de voorwaarden voor private buitenruimten bij woningen. De aanvraag voorziet bij de drie nieuwe woonentiteiten in een private buitenruimte onder de vorm van een terras. Het terras bij appartement 2 heeft een oppervlakte van 11,81 m², het terras bij appartement 3 heeft een oppervlakte van 7,93 m² en het terras bij appartement 4 heeft een oppervlakte van 6,93 m².

De toelichting bij artikel 4.19 geeft hierbij een private buitenruimte van 10 % van de netto vloeroppervlakte als richtinggevende maatstaf. Voor de drie woonentiteiten komt dit overeen met respectievelijk circa 10,62 m², 10,67 m² en 6,26 m². De terrassen van appartement 2 en appartement 4 voldoen aan deze richtinggevende maatstaf. Het terras van appartement 3 heeft een oppervlakte van 7,93 m² en blijft daarmee circa 2,74 m² onder deze richtinggevende maatstaf.

De 10 %-maatstaf is opgenomen in de toelichting bij het artikel en is bijgevolg richtinggevend voor de beoordeling van de kwaliteit van de private buitenruimte, maar vormt op zichzelf geen verordenende oppervlaktemaat.

Bij de beoordeling wordt daarnaast rekening gehouden met de concrete ruimtelijke context van het bestaande pand. Het gebouw beschikt in de bestaande toestand niet over private buitenruimten. De aanvraag voorziet bijgevolg voor alle drie de nieuwe woonentiteiten in een kwalitatieve private buitenruimte waar deze voordien ontbrak.

De terrassen zijn bovendien afgestemd op de bestaande gebouw- en perceelsstructuur. Het terras op de eerste verdieping heeft een diepte van 2 m en is 6,05 m breed. Het terras op de tweede verdieping heeft een diepte van 2 m en is 4,09 m breed. Het terras op de derde verdieping steekt 2,59 m uit ten opzichte van de achtergevel en is 2,89 m breed. De terrassen worden daarbij op verschillende manieren ruimtelijk ingepast ten opzichte van de aanpalende percelen. Zo bevindt het terras op de tweede verdieping zich op 2,07 m van de rechter perceelsgrens en wordt het terras op de derde verdieping op 1,94 m van de perceelsgrens voorzien, waarbij de zichten naar de aanpalende eigendom door de 45°-begrenzing worden beperkt en een groendak als buffer wordt voorzien.

Ten opzichte van de linker aanpalende eigendom worden de terrassen bovendien afgeschermd door het bestaande bouwvolume van de traphal, dat zich tussen de terrassen en de linker perceelsgrens bevindt.

Gelet op het voorgaande wordt geoordeeld dat de aanvraag de doelstelling van artikel 4.19 inzake het voorzien van kwalitatieve private buitenruimte respecteert. De aanvraag voorziet bij elke nieuwe woonentiteit in een bruikbare private buitenruimte en realiseert hiermee een duidelijke verbetering ten opzichte van de bestaande toestand. **De aanvraag wordt voor dit aspect conform geacht.**

- Artikelen 5.4 'Aantal fietsparkeerplaatsen', 5.5 'Bereikbaarheid en toegankelijkheid fietsenstalling', 5.6 'Oppervlaktevereisten' en 5.7 'Afwijkingsmogelijkheden';

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bepalingen van deze artikelen van het Algemeen Bouwreglement. Deze artikelen leggen de normen vast inzake het aantal, de bereikbaarheid en de minimale oppervlakte van fietsparkeerplaatsen en bepalen in welke gevallen een afwijking kan worden toegestaan.

Er wordt een afwijking gevraagd op de verplichting tot het voorzien van een gemeenschappelijke fietsenberging. Het gelijkvloers van het gebouw wordt nagenoeg volledig ingenomen door twee handelsruimten die behouden blijven. Hierdoor kan geen fietsenberging worden ingericht zonder ingrijpende wijzigingen aan de bestaande handelsruimten. Ook de gemeenschappelijke traphal beschikt niet over voldoende ruimte om een conforme fietsenberging te voorzien.

Daarnaast betreft het een waardevol pand binnen de historische binnenstad, waarbij de bestaande gebouwstructuur en de waardevolle erfgoedelementen maximaal worden behouden. Het voorzien van een gemeenschappelijke fietsenberging binnen het bestaande volume zou een ingreep in deze bestaande structuur en/of de bestaande handelsruimten vereisen, wat in het licht van de erfgoedwaarden van het pand niet wenselijk wordt geacht.

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden voor een afwijking zoals voorzien in artikel 5.7 van het Algemeen Bouwreglement, aangezien het gelijkvloers wordt ingenomen door een andere functie dan wonen, waardoor de realisatie van een conforme fietsenberging wordt bemoeilijkt. Bovendien zijn in de onmiddellijke omgeving voldoende publieke fietsparkeerplaatsen aanwezig, onder meer aan het François Laurentplein, De Krook en het Woodrow Wilsonplein.

De gevraagde afwijking kan worden aanvaard, gelet op de bestaande inrichting van het gebouw, de beperkte beschikbare ruimte, de erfgoedcontext en de aanwezigheid van voldoende publieke fietsparkeerplaatsen in de nabije omgeving.

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 - Afd 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.

Hemelwaterput

Door de verbouwing van de meergezinswoning en de werken aan de afwatering is de plaatsing van een hemelwaterput in principe verplicht overeenkomstig de Gewestelijke Hemelwaterverordening.

Er wordt geen hemelwaterput voorzien. De aanvrager vraagt een afwijking, aangezien het gelijkvloers volledig wordt ingenomen door twee bestaande handelsruimten die behouden blijven en de kelderruimten eveneens door deze handelsruimten in gebruik zijn. Hierdoor is het technisch niet haalbaar om een hemelwaterput te plaatsen zonder ingrijpende wijzigingen aan de bestaande inrichting.

De gevraagde afwijking kan, gelet op de bestaande gebouwconfiguratie en de beperkte mogelijkheden voor de inplanting van een hemelwaterput, worden aanvaard.

Infiltratievoorziening

In principe dient de overloop van een hemelwaterput aangesloten te worden op een voldoende gedimensioneerde infiltratievoorziening overeenkomstig de Gewestelijke Hemelwaterverordening.

Aangezien een gemotiveerde afwijking wordt toegestaan voor de aanleg van een hemelwaterput en geen ingrepen worden uitgevoerd aan de bestaande riolering, het gelijkvloers of de kelderverdieping, kan eveneens worden afgeweken van de aanleg van een infiltratievoorziening. De bestaande gebouwconfiguratie en de volledige inname van het perceel laten de aanleg hiervan niet toe zonder disproportionele ingrepen.

Groendak

Het nieuwe platte dak van de uitbreiding, met een oppervlakte van ongeveer **21,73 m²**, wordt aangelegd als groendak met een buffervolume van **50 l/m²**.

Hiermee voldoet de aanvraag aan de bepalingen van artikel 3.8 van het Algemeen Bouwreglement en de Gewestelijke Hemelwaterverordening inzake de aanleg van groendaken. Het groendak draagt bovendien bij tot het bufferen en vertraagd afvoeren van hemelwater.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16 juni 2026 tot en met 15 juli 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft de verbouwing van een waardevol pand waarbij de bestaande gebouwstructuur in belangrijke mate behouden blijft en het wooncomfort wordt verbeterd. De vier woonentiteiten worden kwalitatief en ruim ingericht en beschikken over voldoende netto vloeroppervlakte. De afwijking inzake de woningmix wordt gemotiveerd vanuit de bestaande gebouw- en erfgoedstructuur en doet geen afbreuk aan de woonkwaliteit.

De aanvraag voorziet daarnaast in de toevoeging van private buitenruimten aan de woonentiteiten. De terrassen worden afgestemd op de bestaande bebouwings- en perceelsstructuur en zijn zodanig ingeplant en vormgegeven dat rechtstreekse zichten naar de aanpalende eigendommen beperkt blijven. De terrassen zijn bijgevolg ruimtelijk aanvaardbaar en leiden niet tot een onaanvaardbare privacyhinder.

De uitbreiding van het dakvolume aan de achterzijde blijft ruimtelijk beperkt en sluit aan bij de bestaande bebouwingscontext. De nieuwe dakuitbouw respecteert in voldoende mate het bestaande gabarit en heeft geen onaanvaardbare impact op de omliggende bebouwing.

Vanuit erfgoeddoogpunt blijft de historische structuur en leesbaarheid van het pand in belangrijke mate behouden. De bestaande traphal en originele houten trap blijven behouden en de ingrepen aan de achterzijde hebben geen wezenlijke impact op de waardevolle voorgevel. Het vervangen van het bestaande PVC-schrijnwerk door houten schrijnwerk betekent bovendien een architecturale verbetering en draagt bij tot de herwaardering van de oorspronkelijke gevel.

De aanvraag leidt bijgevolg tot een kwalitatieve verbetering van de bestaande woonfunctie, met behoud van de waardevolle gebouwstructuur en erfgoedwaarden en zonder een onaanvaardbare impact op de omgeving of de aanpalende eigendommen.

Gelet op het voorgaande kan worden geoordeeld dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

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_2026062173 bijlage 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 bestaande meergezinswoning en handelsruimtes met uitbreiding van woonentiteiten aan KuPiCo bv (O.N.:0787236657) gelegen te Brabantdam 55-61, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Externe adviesorganen

De voorwaarden opgelegd in de adviezen van de externe adviesinstanties **Brandweerzone Centrum** en **Fluvius**, zijn terug te vinden op het Omgevingsloket en dienen strikt nageleefd te worden.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

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.

Gelet op de aard van de verbouwing verleent de Stad vrijstelling m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.

De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden).

Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel "onbereikbaar gesloten" stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

Werken aan de voorgevel:

Wanneer de straatgevel en kroonlijst worden geschilderd, dan gebeurt dit in de kleur wit (of een tint van wit). Het pleisterwerk en de kroonlijst van deze architectuur heeft in oorsprong een lichte (vaak witte) kleur die de subtiële detaillering van deze architectuur tot haar recht laat komen. De gevel of kroonlijst schilderen in een donkere, uitgesproken of felle kleur zou deze verfijnde detaillering én de totale gevelarchitectuur vervlakken.

Het buitenschrijnwerk in PVC (ramen op de verdiepingen) wordt vervangen door wit geschilderde, houten ramen. Ventilatioorosters worden daarbij niet toegestaan. Historische foto's en/of oorspronkelijke bouwplannen kunnen meer informatie geven over indeling en profilering. Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg kan de bouwheer ondersteunen in de zoektocht naar relevante historische informatie.

Aanpassingen in functie van compartimentering gebeuren met behoud van plafondlijsten en moulures.

Waardevolle vaste interieurelementen (schouwen, binnenschrijnwerk, lijstwerk, ...) bepalen mee de erfgoedwaarde van het pand en worden maximaal geïntegreerd in het ontwerp.

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.

Drinkwaterinstallatie:

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

Rookmelder:

De woning moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

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

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

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

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

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

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

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

voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het 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 dossierkosten;
- 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_07539 - OMV_2026062173 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande meergezinswoning en handelsruimtes met uitbreiding van woonentiteiten - met openbaar onderzoek - Brabantdam, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026062173

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_Brabantdam 55-61_G_B_1_11-48.pdf	tQ5d4rOEMw/DLtgroqEvyQ==
BA_Brabantdam 55-61_G_B_2_12-48.pdf	yZkCD7a+12DAD0pTrBDCsA==
BA_Brabantdam 55-61_G_B_3_13-48.pdf	eJSuxo073mSfA4ZXPcYRwx==
BA_Brabantdam 55-61_G_N_1_27-48.pdf	LCN2VQ1OT5py8c/Kdcuulw==
BA_Brabantdam 55-61_G_N_2_28-48.pdf	hWIATiNtHTqdc6H9g8PvoA==
BA_Brabantdam 55-61_G_N_3_29-48.pdf	li51ZFvgU23X8uR9fGcV9w==
BA_Brabantdam 55-61_I_B_1_2-48.pdf	snZeNje3tohgQ5RhNgDgxw==
BA_Brabantdam 55-61_I_N_1_18-48.pdf	XbgpVrRPrkqBgGH0ZG+zSg==
BA_Brabantdam 55-61_L_B_1_1-48.pdf	y9Yl4EqI24AGm/i1Dy7DmQ==
BA_Brabantdam 55-61_L_N_1_17-48.pdf	/avjYgG//LCb7z+kwrTb/w==
BA_Brabantdam 55-61_P_B_1_3-48.pdf	vcU1sP0x3ClaG4V7wGfszg==
BA_Brabantdam 55-61_P_B_2_4-48.pdf	ETn+LlaCsXCcBTaoX6ap1w==
BA_Brabantdam 55-61_P_B_3_5-48.pdf	wYXDvXE743VA40RUaoHiRw==
BA_Brabantdam 55-61_P_B_4_6-48.pdf	bSdQzuw2Pgu7gd6ZMo55AA==

BA_Brabantdam 55-61_P_B_5_7-48.pdf	H3BqulRucap0uHSvr2riSg==
BA_Brabantdam 55-61_P_B_6_8-48.pdf	IllzeZumWICl7pN707H7qA==
BA_Brabantdam 55-61_P_B_7_9-48.pdf	/v9FEcW7prUMD3DUKG+RQA==
BA_Brabantdam 55-61_P_B_8_10-48.pdf	bOTyT08YjBHspEKyNe9ZcA==
BA_Brabantdam 55-61_P_N_1_19-48.pdf	fOpYRtoK8BYUofAMnPwoRQ==
BA_Brabantdam 55-61_P_N_2_20-48.pdf	o6k+tc8p2OYB9LMkFPfgfg==
BA_Brabantdam 55-61_P_N_3_21-48.pdf	uP9u2rYdAJm+QptpTMyyPA==
BA_Brabantdam 55-61_P_N_4_22-48.pdf	NdR1cjfEGlZsb3Vwrv68EA==
BA_Brabantdam 55-61_P_N_5_23-48.pdf	vobBCUZQ2cp0Hpa/7mEipQ==
BA_Brabantdam 55-61_P_N_6_24-48.pdf	FZp9pMaSxN7oK2KeeTQt8A==
BA_Brabantdam 55-61_P_N_7_25-48.pdf	kaClvmHoBuUcWfuL3ciS1A==
BA_Brabantdam 55-61_P_N_8_26-48.pdf	XhpM2wOVceTTylq2qFoo+Q==
BA_Brabantdam 55-61_S_B_1_14-48.pdf	kNuFApU/+E5SqkRyShRpfA==
BA_Brabantdam 55-61_S_N_1_30-48.pdf	xbXhEk+qXXrbZHLh8NCueg==
BA_Brabantdam 55-61_T_B_1_15-48.pdf	qY5u0S/Vn58ABrlwVmRkEw==
BA_Brabantdam 55-61_T_B_2_16-48.pdf	sbjK9ZjVmFnAicvuTuAYRA==
BA_Brabantdam 55-61_T_N_1_31-48.pdf	ynEbiRWsr1RtQKUVYWZFWg==
BA_Brabantdam 55-61_T_N_2_32-48.pdf	JeUaZTIEmTTDJFGRfn91vQ==

