



2026_CBS_07547 OMV_2026010441 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Frans Rensstraat, 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?

Bart Hubrecht met als contactadres Frans Rensstraat 62, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026010441) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 februari 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Frans Rensstraat 62, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 1792M2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 juli 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 21 augustus 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel ligt langs de Frans Rensstraat in de wijk 'Tolhuis'.

De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing en de hoofdgebouwen tellen vooral 3 bouwlagen. De omliggende panden zijn overwegend ingevuld met de functie wonen.

Morfologie perceel en bebouwing

Het perceel ligt nabij een scherpe straathoek, de voorzijde ligt aan de Frans Rensstraat en de achterzijde aan de Lambert Queteletstraat.

Afmetingen perceel: oppervlakte: ca. 50 m². Straatbreedte: 4,13 m.

Type bebouwing: rijbebouwing.

Functie van het pand: eengezinswoning.

Volume hoofdgebouw: 3 bouwlagen met plat dak.

Het perceel is volledig bebouwd: met gelijkvloerse aanbouwen aan de Lambert Queteletstraat.

Erfgoed

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

Het pand is gelegen binnen de **Unesco werelderfgoed bufferzone** "Belfort, Lakenhal en Mammelokker".

Stedenbouwkundig misdrijf

Op 22/12/2025 werd vastgesteld : Het openmaken van een blindnis in de voorgevel ter hoogte van de 1e verdieping.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Functie

Het behoud van de functie eengezinswoning.

Specifieke kenmerken

- Uitbreiding naar 4 slaapkamers en 2 badkamers.
- Er wordt een trap voorzien naar het platte dak van de nieuwe 3 bouwlagen hoge aanbouw. Het is niet duidelijk of het hier gaat over de inrichting van een dakterras of enkel in functie van het onderhoud van het platte dak.

Volumes

Hoofdgebouw:

Dit bouwvolume wordt niet gewijzigd.

Aanbouwen:

De bestaande aanbouwen worden gesloopt.

Er worden nieuwe aanbouwen opgericht die eveneens het volledige perceel innemen.

Vanaf de Frans Rensstraat bekeken, komt er links tot tegen de rooilijn van de Lambert Queteletstraat een volume met 3 bouwlagen met plat dak (dakrandhoogte boven trottoirpeil Lambert Queteletstraat: 9,86 m). Het nieuwe hoofdvolume heeft een bouwdiepte van 3,0 m tot de rooilijn van de Lambert Queteletstraat.

Rechts komt centraal tussen de 2 hoofdgebouwen een volume met 1 bouwlaag en plat dak (dakrandhoogte boven trottoirpeil Lambert Queteletstraat: 3,72 m).

Scheidingsmuren (bekeken vanaf voorgevel Frans Rensstraat)

Rechter scheidingsmuur:

* Ter hoogte van de nieuwe gelijkvloerse aanbouw wordt de scheidingsmuur met 0,75 m opgehoogd naar 3,75 m boven het trottoirpeil van de Lambert Queteletstraat.

Linker scheidingsmuur:

* Tussen een bouwdiepte van 7,53 m (achtergevel hoofdgebouw) tot aan de rooilijn met de Lambert Queteletstraat, namelijk over een lengte van 4,10 m, wordt de zijmuur opgetrokken van 1 bouwlaag naar 3 bouwlagen tot een hoogte van 9,86 m boven het trottoirpeil van de Lambert Queteletstraat.

Straatgevels

Frans Rensstraat:

De voorgevel wordt geïsoleerd, de nieuwe gevelisolatie en -bekleding springen 14 cm uit vóór de rooilijn. Het gevelmateriaal is een grijze crepi met een dikte van 1 cm. Er worden geen aanpassingen aan de gevelopeningen voorzien.

Lambert Queteletstraat:

Deze straatgevel is 3,62 m breed. Op de gelijkvloerse bouwlaag wordt een open stalen hekken met breedte van 2,60 m geplaatst voor een fietsenstalling. Op de 2 verdiepingen worden even brede ramen voorzien. De gevelbekleding is grijze crepi (1 cm) en deze wordt volledig achter de rooilijn opgericht.

Aanpassingen rioleringswerken en hemelwatertoets

Heraanleg met volgende eigenschappen:

- De aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel
- De aanleg van een septische put (2.000 L), 2 hemelwaterputten (totaal volume 5.000 L).

2. HISTORIEK

Er zijn voor het perceel geen relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen bekend.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in 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 (BPA) BINNENSTAD - DEEL TOLHUIS, goedgekeurd op 4 augustus 1989, en is bestemd als Zone A voor woningen, klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern.

Het ontwerp wijkt af van de voorschriften van het BPA op volgende punten :

a/ Bouwhoogte straatgevel.

Het BPA stelt in artikel 3.3.1: als referentiehoogte voor de Lambert Queteletstraat wordt 3 bouwlagen voorgeschreven. Dit komt overeen met een maximale bouwhoogte van 9,0 m boven het trottoirpeil.

Het ontwerp voorziet: een bouwhoogte van 9,86 m boven het trottoirpeil, identiek aan de bouwhoogte van het linker aanpalende hoofdgebouw in deze straat.

b) Bouwhoogte van de bijgebouwen.

Het BPA stelt in artikel 3.4.2: de bouwhoogte van de gelijkvloerse aanbouwen mogen maximaal 3,0 m hoog boven de rooilijn uitsteken.

Het ontwerp voorziet: de centrale gelijkvloerse aanbouw heeft een dakrandhoogte van 3,75 m boven het trottoirpeil met de Lambert Queteletstraat.

c/ De bouwdiepte van de hoofdgebouwen

Het BPA stelt in artikel 3.4.1: enerzijds wordt voor het hoofdgebouw aan de Lambert Queteletstraat een minimale bouwdiepte vastgelegd op 8,0 m.

Anderzijds mag – vanaf het hoofdgebouw van de Frans Rensstraat - de bouwdiepte niet verder dan maximaal 2,0 m voorbij het minst diepe van de 2 aanpalende hoofdgebouwen reiken.

Het ontwerp voorziet: aan de Lambert Queteletstraat wordt een hoofdgebouw voorzien van slechts 3,0 m (ipv 8,0 m) diep.

Ten opzichte van de linker buur in de Frans Rensstraat reikt het nieuwe hoofdvolume met 3 bouwlagen van de Lambert Queteletstraat tot 4,10 m dieper dan het hoofdgebouw van deze buur.

*** Artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening** bepaalt dat er beperkt kan worden afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijkingen op de voorschriften van het BPA (nl. op de bouwdiepte en de bouwhoogte) zijn met deze juridische afwijkingsmogelijkheid mogelijk, indien voldaan is aan volgende voorwaarden:

1. Er is geen oneigenlijke wijziging van de voorschriften van de het BPA. De afwijking geeft geen aanleiding tot een bestemmingswijziging.
2. De algemene strekking van het BPA blijft geëerbiedigd: de bouwhoogte van 3 bouwlagen aan de straatgevels worden gerespecteerd.
3. De afwijking is in overeenstemming met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied. De afwijkingsaanvraag heeft geen negatieve impact op de samenhang van de omgeving.

-> De afwijkingen beantwoorden aan deze voorwaarden en zijn dus juridisch mogelijk.

-> Bijkomend worden deze afwijking(en) ook getoetst aan de goede ruimtelijke ordening
(zie beoordeling onder punt 9 'Omgevingstoets').

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 conform met de bepalingen van het 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.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

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 niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven, werd het project aan de gewestelijke

stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

HEMELWATERPUT

De bestaande woning wordt grondig verbouwd met werken aan de afwatering in het bestaande hoofdvolume, waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De volledige horizontale dakoppervlakte van de woning moet in rekening gebracht worden, deze bedraagt 50 m².

** Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 5.000 L.*

** De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.*

-> Het ontwerp moet voldoen aan deze vereisten.

INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is kleiner dan 120 m²

-> Er dient geen infiltratievoorziening te worden voorzien.

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

Ligging en biologische waarderingskaart

De aanvraag is niet gelegen in een Habitat-gebied noch VEN-gebied.

De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een erkend park.

De aanvraag is niet opgenomen op de Gentse of Vlaamse biologische waarderingskaart.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Groen:

* Er worden geen wijzigingen uitgevoerd aan waardevol groen en/of hoogstammige bomen.

Stikstof:

* De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Lozing:

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

Conclusie

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 17 juli 2026 tot en met 15 augustus 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 3 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/ De linker buur in de Frans Rensstraat vreest dat de aanbouw een negatieve impact zal hebben op zijn eigendom:

- a) vermindering van lichtinval
- b) verlies aan privacy door de nieuwe ramen en dergelijke
- c) geluidshinder
- d) vrees voor verlies van de stabiliteit van de gemeenschappelijke muur en andere schade als gevolg van de werken.
- e) vrees voor afval.

2/ De doorgang tussen de 2 bouwblokken van de 2 straten wordt door deze nieuwbouw afgesloten, de doorgang tot de achterzijde wordt hierdoor afgesloten en vrees voor slechte bereikbaarheid voor hulpdiensten en geen mogelijkheid meer voor toekomstige verbouwingen aan de achterzijde van deze naburige gebouwen.

3/ De betreffende bouwheer heeft 5 jaar aan de vorige verbouwingen gewerkt, zonder respect voor weekends, zon- en feestdagen.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

1/a) Gelet op de oriëntering is de nieuwe aanbouw met 3 bouwlagen, noordelijk gelegen ten aanzien van de betreffende buur, aanvaardbaar. Er zal geen onaanvaardbare impact ontstaan door afname van daglicht en/of bezonning.

b) De nieuwe zijgevel is volledig gesloten, hierin worden geen ramen geplaatst, dus zal er ook geen inkijk ontstaan op deze wijze.

De platte daken van de hoofdvolumes worden bereikbaar met een interne trap. De platte daken mogen, omwille van storende inkijk naar de burens toe, echter niet worden gebruikt als een dakterras. Deze trap naar het dak kan enkel worden aanvaard in functie van het onderhoud van de platte daken.

c) Bij verbouwingswerken zullen ongetwijfeld storende geluiden ontstaan. Dit is geen aspect waarover de omgevingsaanvraag een uitspraak kan maken.

Uiteraard kan geluidsoverlast een grote impact hebben op de woonkwaliteit. Wij raden daarom aan dat de aanpalende eigenaar contact opneemt met de bouwheer om deze problematiek te bespreken, zodat hij hiermee voldoende rekening kan houden.

d) De werken dienen op een technisch verantwoorde manier te worden uitgevoerd, waarbij de nodige maatregelen worden genomen om schade en hinder naar de omliggende percelen te

voorkomen.

Deze problematiek valt niet onder de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag en kan niet worden beoordeeld door de stad Gent. U neemt hiervoor best contact op met de bouwheer.

Verder is het raadzaam dat de eigenaars van de omliggende percelen een voorafgaande plaatsbeschrijving van hun eigendom laten opmaken om eventuele schade van de bouwwerken te kunnen aantonen.

f) De verbouwingswerken zullen mogelijk zorgen voor meer stof en een tijdelijke opslag van (afval)materialen op de eigendom van de bouwheer. Dit is geen aspect waarover de omgevingsaanvraag een uitspraak kan maken. Bij abnormale hinder raden wij aan dat u contact opneemt met de bouwheer om hem hierover aan te spreken en te bekijken hoe deze hinder eventueel kan worden beperkt.

2/ De bouwheer heeft geen verantwoordelijkheid om de opening tussen de hoofdgebouwen van de 2 straten open te houden.

Bij eventuele verbouwingen aan de achterzijde van andere hoofdgebouwen, dienen deze burens de bouwmaterialen door of over hun gebouwen naar de achterzijde te brengen.

3/ Via de omgevingsvergunning kunnen wij geen tijdstippen opleggen over hoe lang en op welke tijdstippen de bouwheer wel of niet mag werken.

Bij abnormale hinder raden wij ook hier aan dat u contact opneemt met de bouwheer om te bespreken op welke momenten u liever geen hinder (lawaaï, stof, ...) wenst te hebben van de verbouwingswerken.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Bouwvolumes

Hoofdgebouwen:

Door het bouwen van een 3 bouwlagen hoog volume aan de Lambert Quetelestraat wordt een verdere afwerking voorzien van de bestaande rij hoofdgebouwen met 3 bouwlagen. De bouwhoogte sluit aan op de bouwhoogte van het aanpalende hoofdgebouw. Deze extra bouwhoogte ten opzichte van de voorschriften van het BPA is voldoende beperkt en resulteert zeker niet in een extra bouwlaag. Deze bouwhoogte is vanop de openbare weg ruimtelijk wenselijk en aanvaardbaar.

Gelet op enerzijds de oriëntatie, namelijk het feit dat het 2^e hoofdgebouw wordt opgericht ten noorden van de hoofdgebouwen van de aanpalende 2 burens in de Rensstraat en anderzijds dat aan de oostelijke zijde van het perceel centraal een gelijkvloerse bouwlaag wordt voorzien, waardoor de smalle open spie tussen de hoofdgebouwen van de 2 straten alsnog voldoende daglicht ontvangt, kunnen we stellen dat de hoofdgebouwen te meten vanuit de 2 straatzijden en de daarbij horende afwijkingen op de bouwdiepte en bouwhoogten ten aanzien van de voorschriften van het BPA ruimtelijk aanvaardbaar zijn ten aanzien van hun omliggende bebouwing.

Gebruik hoofddaken:

Het platte dak van de nieuwbouw is bereikbaar met een interne trap. Dit platte dak mag omwille van storende inkijk naar de burens toe niet worden gebruikt als een dakterras.

Deze trap kan enkel worden aanvaard in functie van het onderhoud van de platte daken.

Gelijkvloerse aanbouw:

De bouwhoogte van de centrale aanbouw meet 3,72 m boven het trottoirpeil. Dit is een afwijking ten aanzien van het BPA dat 3,0 m toelaat, wat echter een lage bouwhoogte is. De afwijking op de gelijkvloerse bouwhoogte wordt beschouwd als aanvaardbaar, te meer gelet op het feit dat volgens het BPA in principe nog een dieper hoofdgebouw aan de 2 straten had kunnen toelaten.

Scheidingsmuren:

De profielen van 2 scheidingsmuren moeten voor het oprichten van de nieuwe aanbouwen worden aangepast. De extra bouwhoogten en -diepten vallen - als hierboven gesteld - binnen de aanvaardbare normen en kunnen ruimtelijk aanvaard worden.

Er werd een bezwaar ingediend door de linkerbuur van de Frans Rensstraat. Gelet op de specifieke ligging aan de smalle straathoek, het feit dat de BPA aan beide straatzijden een hoofdgebouw toelaat en gelet op de oriëntatie (noordelijk gelegen), zal deze buur geen licht of bezonning verliezen. Bijgevolg wordt geoordeeld dat de ophoging van de scheidingsmuur in het betreffende geval wel ruimtelijk aanvaardbaar is.

Besluit:

Specifiek gelet op de scherpe straathoek waarin het betreffende gebouw ligt, de kleine perceelsoppervlakte en de beperkte woonoppervlakte binnen het huidige hoofdgebouw en de bestaande aanbouwen, kunnen we oordelen dat de gevraagde volume-uitbreiding aanvaardbaar is om de eengezinswoning uit te breiden zodat ze beter voldoet aan de huidige kwaliteitsnormen.

De nieuwe bouwvolumes hebben geen onaanvaardbare negatieve impact op de omliggende percelen.

Erfgoed / Straatgevels

Oorspronkelijk was dit een eenheidsarchitectuur met het pand nr. 64.

De bekleding van beide gevels met verschillende types steenstrips heeft de eenheid verstoort. Het pand heeft hierdoor zijn erfgoedwaarde deels verloren. De erfgoedwaarde zit hem niet meer in de gevelmaterialisatie maar in de gelijke volumetrie en de opbouw van de voorgevels van beide panden. Dit blijft in het ontwerp afleesbaar en behouden.

Frans Rensstraat

*Het rooilijnendecreet laat toe om tot 14 cm voor de rooilijn te komen in functie van voorgevelisolatie. Een inname van het openbaar domein laten we daarom enkel toe als er meteen voldoende wordt geïsoleerd. We nemen daarvoor de warmteweerstand van het gebruikte isolatiemateriaal (Rd-waarde) als indicator. Voorgevelisolatie voor de rooilijn wordt pas toegestaan wanneer de Rd-waarde groter of gelijk is aan 3,0 m²K/W.

*Het voetpad blijft na het aanbrengen van de gevelisolatie voldoende breed.

*De voorgevel wordt na isolatie op een kwalitatieve manier afgewerkt en integreert zich in het straatbeeld. De ingreep heeft geen nadelige impact op de erfgoedwaarde van het pand en/of de omgeving.

* Het isoleren van de voorgevel van de woning heeft een positief effect op zowel het wooncomfort, als op de energie-efficiëntie van de woning.

Lambert Quetelestraat

*De metalen poort kan enkel aanvaard worden voor zover zij voldoende opening/doorkijk (minimum 60%) behoudt in functie van de interactie met de openbare weg en niet boven de openbare weg opent.

*Deze nieuwe straatgevel mag niet voor de rooilijn uitsteken of steunen.

-> Mits navolgen van de bijzondere voorwaarden kunnen de voorgevels vanuit het erfgoedpunt en de goede ruimtelijke ordening op de openbare weg gunstig geadviseerd worden.

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_2026010441_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 Bart Hubrecht gelegen te Frans Rensstraat 62, 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:

Hemelwaterput

* Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 5.000 L.

* De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het

hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Binnentrap naar platte dak

De platte daken mogen, omwille van storende inkijk naar de burens toe, niet worden gebruikt als een dakterras.

Deze trap naar het dak kan enkel worden aanvaard in functie van het onderhoud van de platte daken.

Voorgevel Lambert Quetelestraat

*De metalen poort kan enkel aanvaard worden voor zover zij voldoende opening/doorkijk behoudt (minimum 60%) in functie van de interactie met de openbare weg en niet boven de openbare weg opent.

*Deze nieuwe straatgevel mag niet voor de rooilijn uitsteken of steunen.

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 dichtstbijgelegen 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.**

De poort moet volledig binnen de rooilijn open- en dichtdraaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

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

Isolatiepakket gevel Frans Rensstraat:

- **De totale dikte van het pakket (isolatie + afwerking) dat je aanbrengt voorbij de rooilijn moet beperkt blijven tot 14 cm.**
- Het isolatiemateriaal moet een warmteweerstand (= Rd-waarde) hebben van minstens 3,0 m²K/W.

Inname openbaar domein:

Voor de inname van het openbaar domein in functie van voorgevelisolatie verleent de Stad Gent een 'tijdelijk gebruiksrecht'. De oorspronkelijke rooilijn blijft behouden. Bij het herbouwen van de gevel moet deze oorspronkelijke rooilijn opnieuw gevolgd worden.

Afwerking isolatie en gevel ter hoogte van het bestaande trottoir:

- **De isolatie en afwerking veranker je tegen de bestaande gevel. Zorg ervoor dat isolatie of afwerking in geen geval steunt op het voetpad.**
- Vanuit energetisch oogpunt laat je de isolatie best doorlopen tot min. 50 cm onder het trottoirpeil. Zorg er voor dat het isolatiepakket onderaan gesloten is om het 'wegspoelen' van ongebonden materiaal bij graafwerken te vermijden.

- Met de fundering van de voorgevel volg je altijd de rooilijn, ook als je voorgevelisolatie plaatst (zie ook artikel 2.4. van het Algemeen Bouwreglement).
- Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bv. bij straatwerken, voorzie je de gevelafwerking van een slagvast materiaal dat minstens 10 cm doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 cm boven het trottoirpeil. De hiervoor noodzakelijke aanpassing aan het voetpad mag je zelf uitvoeren (zie verder bij: 'uitvoering van de werken').

Bijkomende uitsprongen voorbij de rooilijn:

- Dorpels of andere kleinschalige constructieve elementen laat je tot een hoogte van 3,0 m maximaal 5 cm voorbij de nieuwe gevelafwerking uitspringen, zie ook artikel 2.7. van het Algemeen Bouwreglement.
- De regenwaterpijpen mag je buiten het isolatiepakket plaatsen tot maximum 10 cm voorbij de nieuwe afwerking.
- Als je de regenwaterpijp herplaatst voorzie je de onderste meter in gietijzer of in een ander materiaal dat goed bestand is tegen breuk of beschadiging.

Gevel Lambert Queteletstraat:

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

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.

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

Privéwaterafvoer:

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

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

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveldniveau. 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 = inwonerequivalent)
- * +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, zijn de RWA-leidingen naar de straat 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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

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

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

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

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

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

Je bent verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, straatkolken en de rijweg die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De Stad Gent herstelt deze beschadigingen op jouw kosten.

Vooraleer te starten met de werken maak je daarom een plaatsbeschrijving op van de omliggende trottoirs en wegen met bijzondere aandacht voor de straatkolken.

We verwachten verder een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met de al aanwezige schade aan het openbaar domein. Beschrijf kort elke foto en voeg ook een plannetje toe met aanduiding van de positie van waar je de foto's nam. Als dit je niet zelf lukt, laat je gerust bijstaan door een architect of landmeter, maar dat is niet noodzakelijk.

Ook geef je aan of er aanpassingen aan het voetpad nodig zijn. Daarbij geef je de timing van de aanpassingswerken duidelijk mee.

Je bezorgt deze informatie ten laatste twee weken voor aanvang van de werken aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Als je deze informatie laattijdig bezorgt, wordt ze niet als tegensprekelijk beschouwd.

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van openbare verlichting, kabels, borden en straatmeubilair neem je tijdig contact op met de desbetreffende instantie (zie bijlage). Je mag deze zaken niet zonder toestemming van de beheerder verwijderen. Hou rekening met een eventuele aanvraag- en uitvoeringstijd. In sommige gevallen worden er kosten aangerekend conform het retributiereglement.

Bevinden er zich deksels van nutsmaatschappijen voor de gevel, dan moeten die bereikbaar blijven. Indien nodig zijn deze op jouw kosten te verplaatsen. Neem daarvoor contact op met de desbetreffende nutsmaatschappij. Je kan de isolatie plaatselijk ook zwevend voorzien.

De Stad Gent behoudt het recht om bijkomende infrastructuur aan de gevel te bevestigen indien nodig.

Ga je voor de uitvoering een stelling of ander materiaal tijdelijk plaatsen op het openbaar domein? Vraag dan tijdig je vergunning Inname Publieke Ruimte aan. Ga naar www.stad.gent > typ 'tijdelijke werfzone' in het zoekveld of via deze [link](#).

Rookmelder

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

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen 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.**

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 gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de 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_07547 - OMV_2026010441 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Frans Rensstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026010441

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_VERBOUWEN RIJWONING_G_B_11_Zijgevel Rechts BT.pdf	46Hkg3/Uq+ZvghrA5DFDYg==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_G_B_08_Voorgevel BT.pdf	v7fgz0gnx9IGkCFROYpPQ==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_G_B_09_Zijgevel links BT.pdf	bJRYPTxvLUMOOiWA35VWoA==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_G_B_10_Achtergevel BT.pdf	CS6qFK9OTXd1kJb7ZK4zQ==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_G_N_08_Voorgevel NT.pdf	y3pVygISNWjCnhZWBPGKA==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_G_N_09_Zijgevel links NT.pdf	moppFiIAx90CU6NKMkH4fw==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_G_N_10_Achtergevel NT.pdf	/bS7x7E8KwiKuRel+iqjuw==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_G_N_11_Zijgevel Rechts NT.pdf	mMLx2XuN/7lXvD49beJGqQ==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_I_B_01_Inplantingsplan BT.pdf	MhYdPyNcK9qHP3S9prnAIA==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_I_N_01_Inplantingsplan NT.pdf	NT3IZ054tGcNyi4F0uyTBw==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_L_B_00_Legende BT.pdf	EbAHDhqMnnx1zq3EGWEygQ==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_L_N_00_Legende NT.pdf	2PZE0I72OnQOS5hJyQuO/A==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_P_B_03_Fundering- riolering BT.pdf	EXn1HvyB0wCrOmoJ8We1qA==

BA_VERBOUWEN RIJWONING_P_B_04_Gelijkvloers BT.pdf	h3Nc1cPv5hJEfEHRCdZiWg==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_P_B_05_1e verdieping BT.pdf	U7tT8ph2J6ahjFcue+dO/Q==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_P_B_06_2e verdieping BT.pdf	tZ1FpuE9hkVplqKNmX3nMw==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_P_N_03_Fundering- riolering NT.pdf	dxCuU2Dtdk4Z31oerugVlg==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_P_N_04_Gelijkvloers NT.pdf	gkUZODVhQ18ImrQKUaroZg==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_P_N_05_1e verdieping NT.pdf	3Du+BobkHl8NFw/OdyFNPg==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_P_N_06_2e verdieping NT.pdf	UIJ0PKV2MJmnxAdTj7DqJg==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_S_B_07_Snede A-A BT.pdf	u6XRvjlpMN9Pf/OBq+32DQ==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_S_N_07_Snede A-A NT.pdf	etroN4zWyH+U4B/M7iXdNQ==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_T_B_02_Terreinprofiel BT.pdf	u06kXcUdkpYX05eq9fXB1w==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_T_N_02_Terreinprofiel NT.pdf	IYNsxuiLPNALyqOgVe/YDA==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_V_N_12_Visualisatie.pdf	iW2E6jVEp2vO3kx2Chkc3A==