



2026_CBS_08424 OMV_2026079434 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning met kantoorfunctie tot een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Casinoplein, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 oktober 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; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Wouter Van Respaille met als contactadres Kruideniersstraat 2, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026079434) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 juni 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning met kantoorfunctie tot een eengezinswoning
- Adres: Casinoplein 19-19A, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 2124R2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26 augustus 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 1 oktober 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel ligt langs het Casinoplein in de wijk 'Sint-Michiels'.

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

Morfologie perceel en bebouwing

*Afmetingen perceel: oppervlakte: ca. 688 m². Straatbreedte: 12,75 m.

*Type bebouwing: rijbebouwing.

*Functie van het pand: wonen, type eengezinswoning (gelijkvloerse en 1^e verdieping) en diensten, type kantoor (op 2^e verdieping en dakverdieping).

*Volume hoofdgebouw: 3 bouwlagen met hellend dak. Diepte links: 15,14 m en rechts: 13,80 m (gemeten op de zijperceelsgrenzen). Links is een onderdoorgang naar de achtertuin.

*Volume aanbouwen: centraal staat een aanbouw van 1 bouwlaag met plat dak (diepte: 3,56 m, breedte 2,77 m). Rechts ervan een afdak (diepte 3,56 m, breedte 5,57 m)

*Onbebouwde ruimte: ca. 400 m², waarvan 207 m² verhard.

*Bebouwing berging (oude koetshuis) tegen de achterste perceelsgrens: oppervlakte 65,5 m², 2 bouwlagen met hellend dak, doet momenteel dienst als garage/tuinberging.

Erfgoed

Juridische context:

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

Het pand is gelegen **binnen de bufferzone van het Unesco werelderfgoed**.

Het pand is als onderdeel van een homogene bebouwing rondom het Casinoplein **opgenomen in de wetenschappelijke inventaris**. Deze bebouwing wordt hierin als volgt omschreven:

'Stadswoningen : Homogene bebouwing te dateren in het tweede tot derde kwart van de 19de eeuw. Bepaalde lijstgevels van drie bouwlagen onder zadeldaken (pannen). Geritmeerd door rechthoekige vensters. Nummer 17, 19-20, 21, 26, 27, 28 ontleisterd of voorzien van een nieuwe gevelbekleding. Van de oorspronkelijke homogene bebouwing (nummers 17-22, 26-31) bezitten de nummers 17-18 niet langer erfgoedwaarde. Nummers 19-20 en 30 zijn als afzonderlijke erfgoedobjecten opgenomen in de inventaris.'

Het pand is **opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed** (ID 132871) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

'Burgerhuizen: Deel uitmakend van een homogene bebouwing uit het tweede tot derde kwart van de 19de eeuw. Twee enkelhuizen met uitgewerkte lijstgevels in spiegelbeeldschema, volgens bouwaanvraag van 1836. Heden ontleisterde voorgevels

van drie bouwlagen onder zadeldaken (pannen). Onderkelderde begane grond met imitatiebanden en rondboogvensters en inrijpoorten met interessante vleugeldeuren. Bovenverdiepingen geritmeerd door rechthoekige vensters. Vensters van de bel-etage verrijkt met kroonlijst; fraaie houten erker van recentere datum (nummer 20). Stadsarchief Gent, Bouwaanvragen particuliere woningen, G12, 1836//3117.'

De rechtsgevolgen van de opname op de vastgestelde inventaris stimuleren het behoud van en de zorg voor het bouwkundig erfgoed. De eigenaar van een vastgesteld pand kan een afwijking vragen van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden.

Woongebouwen die opgenomen zijn op de inventaris van het bouwkundig erfgoed zijn vrijgesteld van de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen die op 1 januari 2023 inging.

Erfgoedevaluatie:

De opname op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigt de erfgoedwaarde van het pand.

Ondanks de eerder uitgevoerde interieurverbouwingen behield het pand zijn architecturale en historische waarde. Voor inventarispannen wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk
 - Het uitzicht van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.
 - De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelven, de traphal met de trap.
 - De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.
 - De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
 - Authentieke interieurelementen zoals bijvoorbeeld schouwen en hun schouwmantels
- Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw.

De straatgevel werd echter eerder ontleisterd. Er werden dakkapellen op het dakvlak aan de pleinzijde toegevoegd en de ramen van de straatgevel werden vervangen. De oorspronkelijke gevelopbouw bleef echter behouden. Het metselwerk op de gelijkvloerse verdieping geeft duidelijk weer dat hier oorspronkelijk een gevelbepleistering met imitatiebanden aanwezig was. De blauwe hardstenen kroonlijsten boven de ramen van de eerste verdieping tonen de bekroning van de oorspronkelijke raamomlijstingen aan. De geprofileerde houten kroonlijst en de poort met bovenlicht zijn behouden gebleven als oorspronkelijk buitenschrijnwerk.

Bij archiefonderzoek werd een bouwtekening van 1836 van de gevel van de huidige nummers 19 en 20 gevonden. De tekening bevestigt de aanwezige sporen van de imitatiebanden en raamomlijstingen als onderdelen van de oorspronkelijke gevelbepleistering.

De behouden gevelopbouw van de straatgevel en het dakvolume zorgen ervoor dat het gebouw de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel vormt van de overwegend 19e-eeuwse pleinwanden.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma / Functies

- *Het volledige pand wordt eengezinswoning, de functie diensten verdwijnt dus. Intern worden van de kelder tot de dakverdieping grondige herinrichting voorzien. De onderdoorgang blijft behouden.
- *Vervangen van de aanbouwen door 1 luifel.
- *Grondige aanpassing van de tuin.
- *Aanleg van een zwembad.
- *Rooien van 9 bomen.
- *Gevelaanpassing tuinberging.

Hoofdgebouw: volume / gevels

- *Het hoofdvolume en de voorgevel blijven behouden.
- *In het voorste dakvlak worden 3 dakuitbouwen vervangen door 2 dakvlakramen (gealigneerd op de onderliggende ramen).
- *De achtergevel wordt vrij grondig gerenoveerd met nieuwe, grotere verticale ramen en externe isolatie. In het achterste dakvlak worden de oude dakvlakramen vervangen door een rij nieuwe dakvlakramen.

Woningaanbouw: volume

- *De bestaande aanbouw en luifel worden gesloopt.
- *Er wordt een nieuwe luifel aangebracht met een diepte van 3,0 m en een breedte van 11,67 m, die aan de linkzijde (onderdoorgang) minder diep is. Deze constructie heeft een hoogte van 4,75 m boven het trottoirpeil en houdt een afstand van 0,40m en 0,58 m tot de linker en de rechter zijperceelsgrens. De luifel wordt als een groendak aangelegd.

Tuinberging

In de tuingevel van de berging worden de oorspronkelijke 4 gevelopeningen op het gelijkvloerse hersteld. Dit gebouw behoudt zijn gebruik als garage voor 2 wagens en bergruimte.

Scheidingsmuren

Volgens de nota zal de rechter scheidingsmuur worden opgehoogd tot 2,0 m boven het loopvlak van het terras, dit over de volledige lengte van het nieuwe terras.

-> Deze ingreep werd niet aangeduid in de plannen (terreinprofielen) en werd bijgevolg niet opgemerkt bij de volledig verklaring van de aanvraag.

-> Bijgevolg werd de eigenaar van het rechteraanpalende perceel niet op de hoogte gebracht van deze aanpassing.

Aanpassingen buitenruimte: oppervlakte / verharding / zwembad / bomen

- *Er wordt een nieuwe luifel met een oppervlakte 24,2 m² aangebracht. Daarnaast wordt een onbebouwde buitenruimte behouden van ca. 400 m².
- *De verharding wordt vernieuwd en krijgt een kleinere oppervlakte: 181,5 m² (inclusief het zwembad), dit is een daling met 25,5 m². Hiervan is 102 m² in semi-verharding (grind).

*In de tuin wordt een zwembad voorzien van een oppervlakte van 37,1 m². De diepte meet maximaal 1,1 m onder het bestaande tuinmaaiveld en steekt maximaal 0,9 m uit boven het maaiveld.

*Bomen: In de tuinzone zijn 9 waardevolle steeneiken aanwezig, waarvan 6 bomen met een stamomtrek van minder dan 50 cm en 3 vergunningsplichtige bomen met een stamomtrek van méér dan 50 cm.

Volgens de plannen worden alle steeneiken in de tuinzone gerooid, dit zonder motivatie/aanvraag bij de stedenbouwkundige handelingen voor de vergunningsplichtige bomen.

Aanpassingen rioleringswerken / hemelwatertoets

Heraanleg, met volgende eigenschappen:

- Een gescheiden rioleringsstelsel.
- De aanleg van een septische put in de onderdoorgang.
- De aanleg van een hemelwaterput (10.000 L) en een infiltratievoorziening (infiltratieoppervlakte: 24,5 m²; inhoud: 8.700 L).
- De aanleg van een groendak op de luifel (oppervlakte 27,3 m²)

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 22/09/1980 werd een vergunning afgeleverd voor het herinrichten en het verfraaien van het kantoor. (KW C-19-80)
- * Op 13/07/1981 werd een vergunning afgeleverd voor het inrichten van een parkeerruimte in de tuin en het rooien van een hoogstammige boom. (1981/534)
- * Op 07/10/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en renoveren van een stadswoning. (2010/610)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

A/ Het project ligt deels in het bijzonder plan van aanleg (BPA) BINNENSTAD - DEEL ST-MICHIELS, goedgekeurd op 5 juni 2003.

De bestemming is:

- * waardevolle straatwand
- * zone C voor woningen en tuinen (tot perceelsdiepte 16,0 m)
- * zone voor waardevolle tuinen en open ruimten (tussen perceelsdiepte van 16,0 m en tot achterzijde oude koetsgebouwen)

Het ontwerp wijkt af van de voorschriften van het BPA op volgend punt :

Het percentage van de verharding binnen de zone voor waardevolle tuinen:

*Het BPA stelt: Minimaal 70% van deze zone moet worden ingericht als onverharde tuin.
Het ontwerp voorziet: Op dit perceel bedraagt de oppervlakte in de betreffende zone 406 m². Van deze oppervlakte wordt 170 m² verhard (dit is inclusief de semi-verharding en het zwembad).*

-> De verharding komt overeen met 42% en is dus niet conform de voorschriften.

In de nota werd foutief gesteld dat het ontwerp conform is met de voorschriften, hierbij werd ook uitgegaan van een zone C voor woningen en tuinen die 18 m diep zou zijn, wat fout is.

Op de BPA-plannen wordt echter aangeduid dat deze zone C in de betreffende gevelrij maar 16,0 m diep is.

De strijdigheid werd niet gemeld en gemotiveerd.

Bijgevolg werd een verkeerde procedure opgestart (eenvoudige ipv gewone) en moet de afwijking negatief beoordeeld worden.

B/ Het project is deels gelegen in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017), dit in het deelgebied 'Gent Centrum – Sint-Michiels – Papegaaistraat'.

De bestemming is: 'Stedelijk woongebied SW1'.

Het ontwerp is conform de voorschriften van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Vergunde verkavelingen

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

Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

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.

Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

Archeologienota

Volgens de beslissingsboom met betrekking tot het archeologisch vooronderzoek is er **geen archeologienota vereist**.

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.

Verhardingen

**De lijngoten van de terrassen worden rechtstreeks aangesloten op de wadi, dus geen infiltratie in de tuin.*

Motivatie: om vervuiling in de hemelwaterput te voorkomen.

**Het karrenspoor en de overige semi-verharding achteraan op het perceel werden niet in rekening genomen voor de wadi.*

Motivatie: er is een zandige, goed doordringbare bodem.

De bouwheer vraagt een afwijking voor deze afwijkingen.

-> Gezien het hemelwater niet geloosd wordt in de hemelwaterput, maar infiltreert in de wadi en van daaruit infiltreert in de bodem, zijn er geen bezwaren tegen deze ingreep.

Hemelwaterput

Er gebeuren werken aan de afwatering van de woning, waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is.

Aan de achterbouw (oude koetshuis) gebeuren geen aanpassingen mbt de afwatering.

De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 200 m² (dit indien het groendak van de luifel voor de helft wordt meegerekend en dus intensief is)

Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 10.000 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 voldoet aan de vereisten.

Groendak

De bouwheer voorziet in het inrichten van een groendak op de luifel (oppervlakte 27,4 m²). De helft van de dakoppervlakte van de luifel wordt bij de berekening van de inhoud van de hemelwaterput meegerekend.

Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd dat de opslagcapaciteit van het groendak minstens 50 L/m² te zijn.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², namelijk 688 m². Bijgevolg dient een infiltratievoorziening te worden aangelegd.

De wadi heeft geen overloop naar de riolering, dit omwille van de zandige, goed-doordringbare bodem.

De hemelwaterput moet worden aangesloten op een pompinstallatie, bijgevolg is de in rekening te brengen oppervlakte verminderd met 30 m².

De verharding afgevoerd naar de wadi is wel mee te rekenen.

Bijgevolg is de in rekening te brengen oppervlakte $200 \text{ m}^2 - 30 \text{ m}^2 + 44,5 \text{ m}^2 = 214,5 \text{ m}^2$.

De infiltratievoorziening moet voldoen aan volgende bepalingen:

** De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op de infiltratievoorziening*

** Vereiste infiltratieoppervlakte bedraagt minstens 17,2 m² (8% van 214,5 m²)*

** Vereiste buffervolume bedraagt minstens 7.078,5 L (33 L/m² X 214,5 m²)*

-> Het ontwerp voorziet een infiltratievoorziening die voldoet aan deze vereisten.

Grondwaterbemaling

Voor de aanleg van het zwembad kan mogelijk een grondwaterbemaling noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs mer-plichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

-> In deze aanvraag werd geen vraag voorzien voor een grondwaterbemaling.

Indien dergelijke grondwaterbemaling toch nodig zou zijn, dan dient voor deze bewerking nog een afzonderlijk aangevraagd te gebeuren.

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 de voorliggende aanvraag - **mits toepassing van bovenstaande maatregelen** - 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 opgenomen op de Gentse of Vlaamse biologische waarderingskaart met codering 'zorgplicht' voor biologisch minder waardevolle met waardevolle elementen.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Groen:

In de tuinzone zijn 9 waardevolle steeneiken aanwezig, waarvan 6 bomen met een stamomtrek van minder dan 50 cm en 3 vergunningsplichtige bomen met een stamomtrek van méér dan 50 cm.

In het kader van de bouw in de tuinzone wordt volgens de plannen de kapping van alle steeneiken gevraagd zonder motivatie/aanvraag als stedenbouwkundige handeling voor de vergunningsplichtige bomen.

De steeneiken vormen een waardevol groenmassief in deze tuinzone.

-> ***Volgende bijzondere voorwaarde wordt opgelegd:***

De 3 vergunningsplichtige bomen (achteraan) dienen behouden te blijven.

Om de impact op de gezondheidstoestand van de 3 vergunningsplichtige te behouden steeneiken te beperken, dienen (bijkomende) verhardingen, de bouwzones en de wadi tenminste 2,0 m buiten de kroonprojecties van de bomen te worden voorzien.

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 – **mits het uitvoeren van de bijzondere voorwaarden** - doorstaat.

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

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

Uit deze screening blijkt dat er tijdens de werken alsnog bijkomende hinder zou kunnen ontstaan op volgende punten:

- 1/ De bodem: perceel is gelegen binnen de invloedzone van verontreinigde gronden.
- 2/ Het geluid: het project voorziet geluids- en trillingsbronnen louter in de aanlegfase. Het gaat om zwaar werkverkeer, afbraakwerken en bemalingspompen.
- 3/ Biodiversiteit : er wordt geen biotoopverlies en geen verzuring/vermesting veroorzaakt door het project. Enkel zal er incidenteel rustverstoring zijn gedurende de werken. Trillings- en geluidshinder worden tot een minimum beperkt.
- 4/ Bescherming landschap, erfgoed of archeologie: indien bemaling nodig is en toegelaten wordt.

-> *De bouwheer zal in geval van hinder de nodige ingrepen en aanvragen (oa grondbemaling) voorzien om de hinder te beperken.*

8. BEKENDMAKING

De aanvraag volgde een **vereenvoudigde procedure**, er werd **geen openbaar onderzoek** georganiseerd.

Bij de beoordeling werd opgemerkt dat er een afwijking is op de voorschriften van het BPA mbt de verharding in de zone voor waardevolle tuinen. Deze afwijking werd niet aangevraagd/gemotiveerd.

Bijgevolg kan deze afwijking niet vergund worden.

-> ***Er werd een bijzondere voorwaarde opgelegd mbt het verhardingspercentage.***

Volgens de nota zal de rechter scheidingsmuur worden opgehoogd tot 2,0 m boven het loopvlak van het terras en dit over de volledige lengte van het terras.

Deze ingreep werd niet aangeduid op de profielen van de scheidingsmuren in de plannen 'terreinprofielen', hierdoor werd ze niet opgemerkt bij de volledig verklaring van de aanvraag.

-> ***Dit heeft tot gevolg dat de eigenaar van het rechter aanpalende perceel niet op de hoogte werd gebracht van deze aanpassing en kunnen deze werken aan de rechter scheidingsmuur niet vergund worden. Zie eveneens bijzondere voorwaarden.***

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

De aanvraag behoudt enkel de functie 'eengezinswoning'.

De aangepaste binnenindeling en de nieuwe luifel zijn conform de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

Aanpassingen hoofdgebouw / erfgoed / gevels

De voorgestelde verbouwing van het hoofdgebouw herstelt de dakvorm aan de straatzijde door de verwijdering van de dakkapellen en voorziet raamomlijstingen rondom de ramen van de 1e

en 2e verdieping van de straatgevel. De gevel wordt verder niet opnieuw bepleisterd conform de oorspronkelijke toestand.

Aan de achtergevel worden meer ingrijpende wijzigingen voorgesteld. De achtergevel heeft een zeer eenvoudige architectuur en de voorgestelde wijzigingen zijn aanvaardbaar.

In het interieur worden meer ingrijpende verbouwingen aan de structuur en kamerindeling voorgesteld, maar de oorspronkelijke indeling van het pand blijft afleesbaar en de waardevolle 19e-eeuwse trap en schouw op de 1e verdieping blijven behouden.

Het voorgestelde ontwerp is aanvaardbaar mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden onder 'erfgoed'.

Deze voorwaarden beogen het behoud en waar mogelijk herstel van de erfgoedwaarden.

Aanpassingen aanbouwen (luifel)

De nieuwe luifel heeft een lichtere vormgeving en quasi dezelfde oppervlakte als de bestaande te slopen aanbouw. Deze nieuwe luifel is ruimtelijk niet storend ten aanzien van het hoofdgebouw, de tuin en de aanpalende percelen, dit gelet op de beperkte bouwdiepte.

Tuinberging

Het herstel van de oude tuingevel, met 4 openingen en de symmetrie erin, voorziet een herstel en opwaardering van dit oude gebouw. Deze ingreep wordt positief beoordeeld.

Buitenruimte: verharding en groenaanleg

In de tuinzone zijn 9 waardevolle steeneiken aanwezig, waarvan 6 bomen met een stamomtrek van minder dan 50 cm en 3 vergunningsplichtige bomen met een stamomtrek van méér dan 50 cm.

In het kader van de bouw in de tuinzone wordt volgens de plannen de kapping van alle steeneiken gevraagd zonder motivatie/aanvraag als stedenbouwkundige handeling voor de vergunningsplichtige bomen.

De 3 vergunningsplichtige steeneiken achteraan vormen een waardevol groenmassief in deze tuinzone en zijn waardevolle groenelementen.

Volgende bijzondere voorwaarden worden opgelegd:

- ***De 3 vergunningsplichtige bomen (achteraan) dienen behouden te blijven.***
- ***Om de impact op de gezondheidstoestand van de 3 vergunningsplichtige steeneiken te beperken, dienen (bijkomende) (semi)verhardingen en de wadi ten minste 2 m buiten de kroonprojecties van de bomen voorzien te worden.***

De nieuwe buitenruimte en de verhardingen liggen voor een groot deel in de 'zone voor waardevolle tuinen' volgens het BPA. De bijhorende voorschriften dienen opgevolgd te worden: er mag maximaal 30% van deze zone verhard worden (hierbij worden het zwembad en de (semi)verharding gerekend). Het percentage bedraagt in het voorstel 42% en is dus te groot. Er kan binnen deze aanvraag ook geen afwijking worden verleend (zie punt 4 A in dit advies).

Volgende bijzondere voorwaarden worden opgelegd

De opgelegde maximale (semi)verharding binnen de zone voor waardevolle tuinen (BPA) mag bij de heraanleg maximaal 30% bedragen.

Mits rekening te houden met bovenstaande bijzondere voorwaarden, blijft de onbebouwde buitenruimte quasi identiek in oppervlakte, blijft er voldoende waardevol groen over en gaan de ingrepen gepaard met een vermindering van de verharde oppervlakte.

Scheidingsmuren

In de nota werd een ophoging gevraagd voor de rechter scheidingsmuur met bakstenen, die een hoogte zou hebben van 2,0 m boven het terrasniveau, wat overeenkomt met een hoogte van 2,54 m boven het trottoirpeil. Deze aanpassing van de scheidingsmuur werd onvoldoende op de plannen weergegeven en werd niet opgemerkt bij de volledig verklaring van het dossier.

-> **Bijgevolg werd de eigenaar van het aanpalende perceel niet op de hoogte gebracht en kan deze ingreep ook niet worden vergund.**

In een latere aanvraag hiervoor blijkt dat de aangevraagde bouwhoogte ruimtelijk aanvaardbaar is, maar dit onder voorbehoud van eventuele terechte bezwaren van de bureu.

CONCLUSIE

- **Voorwaardelijk gunstig voor volgende zaken, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden:**
 - 1/ De aanpassingen aan de eengezinswoning, de luifel met onderliggende verharding, de aanleg van het zwembad, het 2-karrenspoor en de verbouwingen aan de tuinberging.
 - 2/ Binnen het nieuwe inplantingsplan (BA_BIJGEBOUW_I_N_1) werd een zone aangeduid waarbinnen de 3 bomen te behouden moeten blijven, dit met aanpassing van de ligging van de wadi, de waterdoorlatende verharding en de beperking van de oppervlakteverharding.
- **Ongunstig advies voor :**
 - 1/ **De kapping van de 3 vergunningsplichtige steeneiken.**
Het rooien werd niet aangevraagd en/of gemotiveerd. Deze bomen zijn opgenomen als waardevolle elementen binnen de biologische waarderingskaart.
 - 2/ **Het ophogen van de rechter scheidingsmuur ter hoogte van het terras.**
Deze ingreep werd niet op de terreinprofielen aangeduid en bijgevolg werden de aanpalende eigenaars niet op de hoogte gebracht.

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_2026079434_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning met kantoorfunctie tot een eengezinswoning aan Wouter Van Respaille gelegen te Casinoplein 19-19A, 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:

Worden uitgesloten in de omgevingsvergunning:

1/ Het rooien van de 3 vergunningsplichtige steeneiken.

Het rooien werd niet aangevraagd en/of gemotiveerd. Deze bomen zijn opgenomen als waardevolle elementen binnen de biologische waarderingskaart.

2/ Het ophogen van de rechter scheidingsmuur ter hoogte van het terras.

Deze ingreep werd niet op de terreinprofielen aangeduid en bijgevolg werden de aanpalende eigenaars niet op de hoogte gebracht.

Aanpassingen in de tuinzone

*** Voor het behoud van de 3 steeneiken dient de aanleg van de waterdoorlatende verharding en de wadi in de tuin te worden aangepast, dit om de impact op de gezondheidstoestand van de 3 vergunningsplichtige te behouden steeneiken te beperken:**

*** De verhardingen, bebouwing en wadi moeten ten minste 2 m buiten de kroonprojecties van de 3 bomen voorzien te worden.**

*** De (semi)verharde oppervlakten en het zwembad tussen een perceelsdiepte van 16,0 m achter de rooilijn en het koetshuis mag maximaal 30% bedragen.**

Groendak

De opslagcapaciteit van het groendak moet minstens 50 L/m² zijn.

Dit is in functie van de berekening van de inhoud van de hemelwaterput.

Erfgoed

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

Voor de renovaties van gebouwen vastgesteld in de inventaris van bouwkundig erfgoed gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:

*** vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;**

*** vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.**

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

Het is onduidelijk in welk materiaal de toegevoegde raamomlijstingen rondom de ramen van de 1e en 2e verdieping van de straatgevel worden uitgevoerd. Als voorwaarde wordt hierbij gesteld dat het toevoegen van raamomlijstingen rondom deze ramen enkel mag uitgevoerd worden naar oorspronkelijk model. Dit betekent dat hiervoor een wit geschilderde kalkbepoetsing moet worden gebruikt en dat de omlijstingen een vormgeving en profilering moeten hebben die identiek zijn aan de oorspronkelijke. De oorspronkelijke raamomlijstingen zijn nog aanwezig op de gevel van het pand Casinoplein 20.

Wanneer de ramen van de straatgevel worden vervangen, mag dit enkel gebeuren door wit geschilderd houten schrijnwerk met een indeling en profilering conform de oorspronkelijke 19e-eeuwse ramen. De plaatsing van dubbelglas is hierbij uiteraard wel mogelijk. Het uitzicht en de profilering van de 19e-eeuwse ramen van dit pand zijn nog zichtbaar op de foto van 29/03/1978 van de inventaris van het bouwkundig erfgoed (zie <https://beeldbank.onroerenderfgoed.be/images/177461/content/medium>). In afwijking op de indeling van de aanwezige ramen, liep bij de oorspronkelijke ramen het profiel van de makelaar ook door in de bovenlichten van de ramen van de gelijkvloerse en eerste verdieping.

Om het behoud van het dak te kunnen garanderen, wordt de voorwaarde gesteld dat niet alleen de spanten maar ook beide noordbomen integraal behouden blijven. Uit de plannen is dit niet duidelijk af te leiden.

Grondwaterbemaling

Indien tijdens de verbouwingswerken toch grondbemalingswerken nodig zijn, dan dient voor deze werken alsnog een afzonderlijke aanvraag te gebeuren.

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 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. De RWA-leiding 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 60cm hart op hart of 40cm 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.

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.

De regenwaterpijpen dienen via het eigen perceel op het interne rioleringssysteem aangesloten te worden. Er is geen rechtstreekse aansluiting van de regenwaterpijp toegelaten op de openbare riolering.

RWA van vrijstaande constructies

De regenwaterafvoer (RWA) van het bijgebouw mag in geen geval aangesloten worden op de vuilwaterleiding (DWA) van het interne rioleringsstelsel.

Deze dient te infiltreren, aangesloten te worden op de regenwaterput of op de interne RWA leiding.

Private leidingen op openbaar domein

De aanleg van privéputten en privéleidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan.

Zwembaden

De overloop/leegloop van het buitenzwembad dient op de regenwaterleiding of RWA aangesloten te worden (bij leegloop moet de chloordosering op tijd stoppen), terugspoelwater/de backwash van de filter moet op de vuilwaterleiding of DWA aangesloten worden.

De overloop en backwash van het binnenzwembad dienen op de vuilwaterleiding of DWA aangesloten te worden.

Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3,0 m op het openbaar domein worden toegestaan.

Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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

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

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

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

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

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

Werken op openbaar domein

Er zijn in de Wispelbergstraat en de Johan Daisnestraat wegen- en/of rioleringswerken gepland in 2027 die voor de uitvoering van de aangevraagde bouwwerken belangrijke hinder kunnen opleveren. Voor bijkomende informatie kan men contact opnemen met de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00 via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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.

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 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 vervalltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontplofing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

 Elektronisch ondertekend op
12/10/2026 14:14:40 (GMT+02:00) door
Liesbet Vertriest, adjunct-
algemeendirecteur, voor de algemeen
directeur bij delegatie (zie ook
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

 Elektronisch ondertekend op
12/10/2026 12:58:47 (GMT+02:00) door
Mathias De Clercq, burgemeester en
voorzitter vast bureau

2026_CBS_08424 - OMV_2026079434 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning met kantoorfunctie tot een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Casinoplein, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026079434

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_HOOFDGEBOUW_S_B_1.pdf	d8ZjSf05hFAO5dP3xT0Mbw==
BA_HOOFDGEBOUW_T_N_1.pdf	2xVT8H9uCrzGipPMqqFGgQ==
BA_HOOFDGEBOUW_T_B_1.pdf	nu84lkk4PtPSGJLQWoekqQ==
BA_HOOFDGEBOUW_S_N_2.pdf	Yt6tzBz7es2HBKrO3h5bmA==
BA_HOOFDGEBOUW_S_N_1.pdf	u/+7Q7wAOSMU7ltFm1kFJw==
BA_HOOFDGEBOUW_S_B_2.pdf	lnLlb4kl0S2YDyQS8UGcZg==
BA_HOOFDGEBOUW_P_N_RIOLERING.pdf	0uEmurgbawi030dwfHvDZw==
BA_HOOFDGEBOUW_P_N_DAK.pdf	cgyptmx8jr+jzLZ4t3AkXQ==
BA_HOOFDGEBOUW_P_N_+3.pdf	vy9A5W3VWq+Mc4wR5cOWKg==
BA_HOOFDGEBOUW_P_N_+2.pdf	T6/I8iYu9rMNRlg1PWjUXQ==
BA_HOOFDGEBOUW_P_N_+1.pdf	HAt3hqovpt4K0AiWBMhWYQ==
BA_HOOFDGEBOUW_P_N_+0.pdf	PbLd93x0OCupU5c3FGnlWw==
BA_HOOFDGEBOUW_P_N_-1.pdf	xC/8Zzs6U4gGACMvQVPjsg==
BA_HOOFDGEBOUW_P_B_DAK.pdf	n4VXjdaRJSmvErSb+TZdnA==

BA_HOOFDGEBOUW_P_B_+3.pdf	2dG3aT7sGmVVhF1bH1ly3w==
BA_HOOFDGEBOUW_P_B_+2.pdf	xeBqEozMkn8JczmE3rtlyw==
BA_HOOFDGEBOUW_P_B_+1.pdf	fT33RR7MoCh2C8AcWmTgFg==
BA_HOOFDGEBOUW_P_B_+0.pdf	pbGDfeoV9ZO8nlXa/vUMcQ==
BA_HOOFDGEBOUW_P_B_-1.pdf	iGboMr53OADiVlu8rsKCyQ==
BA_HOOFDGEBOUW_L_B_1.pdf	5aq2KUjeg6il+2kz1OjXDQ==
BA_HOOFDGEBOUW_I_N_1.pdf	/9W+ip1jkGca2+colxB+A==
BA_HOOFDGEBOUW_I_B_1.pdf	J5dXdegEV4dQ05fr5Rn6Kg==
BA_HOOFDGEBOUW_G_N_VOOR.pdf	cz43bsIEEX/pqAXhm+aidA==
BA_HOOFDGEBOUW_G_N_ACHTER.pdf	mZQ0j3h5ZvFTfapg2cfu1Q==
BA_HOOFDGEBOUW_G_B_VOOR.pdf	ExUTJ7y5WuGnMt8SyYZEYg==
BA_HOOFDGEBOUW_G_B_ACHTER.pdf	kzMZ3+N4qz156strDpSmSw==
BA_BIJGEBOUW_T_N_1.pdf	eiHiPg162Hiq0Sny55fsDA==
BA_BIJGEBOUW_T_B_1.pdf	myTq0qGzdtmn74gdPvhQSw==
BA_BIJGEBOUW_S_N_4.pdf	7LtzViaxcbjjSNjAQgVLMw==
BA_BIJGEBOUW_S_N_3.pdf	/h+ZpE9WLg5lri6zDPX1TA==
BA_BIJGEBOUW_S_B_4.pdf	OYKoRXtBDF7sxQWqpnBsOQ==
BA_BIJGEBOUW_S_B_3.pdf	bd0CrHRC2N/+K2ufLijBzA==

BA_BIJGEBOUW_P_N_DAK.pdf	kYFXdGpLhLlcKjKp/KAzIA==
BA_BIJGEBOUW_P_N_+1.pdf	ETX+QsVO5phcfd1IfQynaw==
BA_BIJGEBOUW_P_N_+0.pdf	10ZYIRBFQ1Y04nDKb6gA2A==
BA_BIJGEBOUW_P_B_DAK.pdf	sO01ejrR0bbU8IC1H+aGHw==
BA_BIJGEBOUW_P_B_+1.pdf	yeX+LbzjH5eaDWB/RcS0rA==
BA_BIJGEBOUW_P_B_+0.pdf	1qdOK7swIAABDRIQyjRVLA==
BA_BIJGEBOUW_L_B_1.pdf	HV7rm27sRgUNIda/TTxncg==
BA_BIJGEBOUW_I_N_1.pdf	EGaaMPmOtMAqXtYc1FzVdw==
BA_BIJGEBOUW_I_B_1.pdf	FPURPDLtldkC7wFlzHo9xA==
BA_BIJGEBOUW_G_N_VOOR.pdf	68KVglShc842Tyu7zBG+Fg==
BA_BIJGEBOUW_G_B_VOOR.pdf	uddSNCdDsk9+NrYJ2CB6JQ==