



---

**2026\_CBS\_09044 OMV\_2026009594 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de renovatie van het hoofdgebouw, de renovatie van de achterbouw met afbraak van de voorloods en de renovatie en functiewijziging van de loods naar wonen - met openbaar onderzoek - Spijkstraat, 9040 Gent - Gedeeltelijke Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 29 oktober 2026

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Astrid De Bruycker, schepen-voorzitter; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Christophe Peeters, schepen  
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?**

Community Land Trust Gent VZW met als contactadres Blaisantvest 70, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2026009594) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 maart 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de renovatie van het hoofdgebouw, de renovatie van de achterbouw met afbraak van de voorloods en de renovatie en functiewijziging van de loods naar wonen
- Adres: Spijkstraat 149, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 18 sectie A nrs. 279Z4 en 279Y4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 juli 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.  
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op  
20 oktober 2026.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

#### Omgeving

Voorliggende woning met achterliggende loods bevindt zich langs de Spijkstraat in de wijk Sint-Amandsberg. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen.

#### Perceel

Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 392m<sup>2</sup>. De rijwoning in kwestie betreft een eengezinswoning. Op het achterste deel van het perceel bevindt zich een loods, vergund als werkplaats en autobergplaats. De loods is bereikbaar via een onderdoorgang doorheen de woning aan de straatzijde.

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

Voorliggende aanvraag betreft de functiewijziging van een eengezinswoning met loods (werkplaats) naar een zorginstelling. Hiervoor worden de rijwoning en de loods verbouwd.

#### Morfologie

##### *Volume aan de straatzijde*

Het volume aan de straatzijde bestaat uit 2 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdvolume bedraagt 8,16m (gemeten vanaf de rooilijn). Het pand heeft een kroonlijsthoogte van 7,44m en een nokhoogte van 10,43m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume van het hoofdgebouw blijft behouden en er worden hieraan geen wijzigingen voorzien. Intern wordt er wel een nieuwe indeling voorzien.

De bestaande gelijkvloerse aanbouwen zijn perceelsbreed voorzien tot op een bouwdiepte van 20m (gemeten vanaf de rooilijn) en hebben een totale hoogte van 3,07m (gemeten vanaf het trottoirpeil). De bestaande aanbouwvolumes worden integraal gesloopt. Er wordt een nieuwe aanbouw voorzien tegen de linker perceelsgrens tot op een diepte van 20,72m (gemeten vanaf de rooilijn) en met een totale hoogte van 3,30m (gemeten vanaf het trottoirpeil).

Op het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw wordt een terras aangelegd. Het overige gedeelte van het platte dak van de aanbouw wordt aangelegd als groendak. Het terras heeft een breedte van 3,25m en een diepte van 2m. Het terras wordt voorzien van een borstwering rondom met een hoogte van 1,1m. Ter hoogte van de linker perceelsgrens wordt een scherm geplaatst met een hoogte van 2m over een lengte van 2,6m. Dit zorgt voor een ophoging van de linker scheidsmuur. De bouwdiepte op de eerste verdieping wordt hierdoor uitgebreid tot 10,8m.

##### *Volumes achteraan het perceel*

Achteraan het perceel bevindt zich een loods over de volledige breedte van het perceel, tot tegen de achterste perceelsgrens. De loods heeft een oppervlakte van ca. 163m<sup>2</sup> en een hoogte van 4,15m (gemeten vanaf het trottoirpeil). In het platte dak zijn drie dakkoepels aanwezig. De footprint van de loods wordt teruggebracht naar 121m<sup>2</sup>, nadat een gedeelte tegen de rechter

perceelsgrens wordt gesloopt en er een uitsparing in het dak wordt gemaakt. Intern wordt er een nieuwe indeling voorzien.

Net voor de loods bevindt zich een aanbouwvolume, de voorloods, tegen de linker perceelsgrens. De voorloods heeft een oppervlakte van 40,6m<sup>2</sup> en een hoogte van 3,49m tegen de linker scheidingsmuur (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume wordt integraal gesloopt in functie van het creëren van een buitenruimte.

#### *Buitenruimte*

Tussen de gelijkvloerse aanbouwvolumes van de rijwoning en de loods bevindt zich een buitenruimte. Deze is aangelegd met vijvers en verharding. De vijvers en verharding worden opgebroken en er wordt een nieuwe buitenruimte voorzien tussen de verbouwde loods en de nieuwe gelijkvloerse aanbouw van het pand aan de straatzijde. De nieuwe buitenruimte heeft een oppervlakte van ca. 82m<sup>2</sup> (zie verder).

#### *Functiewijziging*

Het project voorziet in de omvorming van de bestaande woonfunctie (aan de straatzijde) en bedrijvigheid (in de loods achteraan het perceel) naar een gemeenschapsvoorziening, zijnde een zorgfunctie voor begeleid zelfstandig wonen (CLT-Project). Er worden 4 woonunits voorzien in functie van tijdelijk en begeleid zelfstandig wonen.

De kwetsbare bewoners worden via een participatief begeleidingstraject ondersteund in hun ontwikkeling naar meer zelfredzaamheid, vanuit een stabiele en veilige woonsituatie. De focus van het leven in de gemeenschapsvoorziening ligt in het groeien als mens en als groep. In het begeleidingstraject komen zowel individuele begeleiding, groepsvorming met de bewoners en ruimere gemeenschapsvorming met de buurt aan bod.

Voor de gepaste zorg op maat van de tijdelijke bewoners staan onderstaande welzijnspartners in:

- CAW Oost-Vlaanderen & Thope VZW: voor extra ondersteuning bij de integratie van erkende vluchtelingen, administratieve stabilisatie of activering richting de arbeidsmarkt;
- Vzw Stappen, vzw aPart, vzw Martens-Sotteau en Voluit: voor de specifieke agogische opschaling die noodzakelijk kan zijn bij de overstap naar zelfstandigheid van jongeren in contextbegeleiding;
- VZW NestInvest: voor methodologische ondersteuning en expertise rond het structureel vormgeven van innovatieve, kleinschalige zorgwoonconcepten.

In het pand aan de straatzijde wordt op het gelijkvloers vooraan een gemeenschapsruimte voorzien. Deze ruimte heeft een oppervlakte van 28,5m<sup>2</sup> en beschikt over een keuken en toilet. Daaropvolgend wordt een unit voorzien (unit 1) met de planindeling van een studio en een netto vloeroppervlakte van ca. 30m<sup>2</sup>. Op de verdieping van het hoofdvolume aan de straatzijde wordt een duplex unit voorzien (unit 4) met 2 slaapkamers, met een netto vloeroppervlakte van ca. 60m<sup>2</sup>. Deze unit is bereikbaar via een trap in de onderdoorgang.

In het volume achteraan het perceel worden twee units ondergebracht. Het betreffen twee appartementen met een één slaapkamer. De unit vooraan (unit 2) heeft een netto

vloeroppervlakte van ca. 48m<sup>2</sup>, die achteraan (unit 3) heeft een netto vloeroppervlakte van ca. 54m<sup>2</sup>.

Over de volledige diepte van het perceel wordt tegen de rechter perceelsgrens een pad aangelegd met variërende breedte. In de centrale nieuwe buitenruimte wordt een bovengrondse infiltratievoorziening voorzien en de overige ruimte wordt groene en onverhard ingericht. De zone tussen de loods en de rechter scheidingsmuur wordt voorzien van de overdekte fietsenstalling, groene en onverharde private buitenruimten horende bij units 3 en 4 en een gedeeltelijk overdekt pad in stapstenen richting de voordeur van de unit achteraan (unit 3).

#### Mobiliteit

Ter hoogte van de uitsparing van de loods wordt een fietsenstalling voorzien. Deze is overdekt en biedt plaats voor 8 fietsen in een hoog-laag systeem.

#### Afvoerstelsel

Er wordt een privaat gescheiden afvoerstelsel aangelegd. Onder de centrale buitenruimte worden 3 hemelwaterputten voorzien, waarvan 2 van 10.000 liter en 1 van 1.000 liter. De overlopen van de hemelwaterputten worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening voorzien met een oppervlakte van 15,26m<sup>2</sup>. Verder wordt een septische put voorzien met een inhoud van 4.000 liter.

## **2. HISTORIEK**

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

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 04/07/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een bouwvallig bijgebouw en oprichten van een werkplaats. (1968 SA 098)
- Op 18/01/1968 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van de woning en overdekken koer. (1967 SA 311)
- Op 12/08/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen en heroprichten van een autobergplaats. (1965 SA 11.956)

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

## **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven (integraal na te lezen op het Omgevingsloket):

1/ **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 22 juli 2026 onder ref. 055801-005/MLE/2026:

*Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.*

*Bijzondere aandachtspunten:*

- *De vloer tussen unit 4 en de gemeenschapsruimte moet REI60 hebben.*

**2/ Voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 22 juli 2026 onder ref. 5000133989:  
*Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.*

*Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.*

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

*De volledige reglementering kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be). U dient deze na te leven.*

*Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.*

#### **Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen**

##### Voor Elektriciteit

*Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.*

##### Tellerlokaal

*Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden*

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

##### Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

*Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.*

*Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.*

**3/ Gunstig** advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 17 juli 2026:

**Aansluitbaar Wyre:**

*Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*

*Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren.*

*Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.*

*Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze kan de abonnee later opvragen bij de gekozen provider.*

*Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>. Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.*

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.  
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

**4/ Gunstig advies van Proximus afgeleverd op 20 juli 2026:**

*Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project. Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.*

#### **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

##### ***4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg***

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005).

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg CAMPO SANTO, goedgekeurd op 29 september 1988, en is bestemd als zone voor gesloten bebouwing, zone voor ambachtelijke niet hinderlijke bedrijven en zone voor koeren en tuinen.

De aanvraag is **niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA** op volgende punten:

##### **1/ Afwijkingen**

A/ Het project wijkt af op artikel 16 (maximale bouwdiepte op het gelijkvloers). Conform dit artikel is een maximale bouwdiepte van 18m toegestaan op het gelijkvloers. Het volume van het pand aan de straatzijde heeft op het gelijkvloers een bouwdiepte van 20,88m (gemeten vanaf de rooilijn).

B/ Het project voorziet de omvorming van de woonfunctie (aan de straatzijde) en de loods (achteraan het perceel) bestemd voor ambachtelijke niet hinderlijke bedrijven naar integraal gemeenschapsvoorziening. De hoofdbestemming van de zone voor ambachtelijke niet hinderlijke bedrijven laat enkel ambachtelijke niet hinderlijke bedrijven en autobergplaatsen toe. In de nieuwe situatie worden in deze zone woonunits voorzien in functie van gemeenschapsvoorzieningen, waardoor er afgeweken wordt van de zonebestemming.

## **2/ Afwijkingsmogelijkheden**

Artikel 4.4.9/1 van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een Omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. De aanvraag heeft hier geen betrekking op.
- Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. De aanvraag betreft een afwijking op de zone voor ambachtelijke niet hinderlijke bedrijven welke een aanvulling vormt op de gewestplanbestemming 'woongebied'.
- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied. De aanvraag heeft hier geen betrekking op.

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden.

Daarbij verduidelijkt Art. 4.3.1§2 VCRO het afwegingskader van de goede ruimtelijke ordening als volgt: *"...het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:*

- *Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (BGO)*
- *Bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:*
  - *de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;*
  - *de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;"*

**3/ De afwijkingen binnen deze aanvraag voldoen aan de voorwaarden om artikel 4.4.9/1 toe te passen. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening wordt hieronder toegelicht:**

A/ De gelijkvloerse bouwdiepte van de woning aan de straatzijde overschrijdt de maximale toegestane bouwdiepte met 2,88m. Gelet op de aanwezigheid van de onderdoorgang aan de rechterzijde van het perceel, de beperkte perceelsbreedte en de minimale kwaliteitseisen die noodzakelijk zijn om een kwalitatieve invulling aan de gelijkvloerse verdieping te geven, maken dat de afwijkende bouwdiepte ruimtelijk te motiveren is. Het aandeel bebouwing op het perceel blijft in zijn totaliteit beperkt en neemt zelfs af t.o.v. de bestaande toestand.

B/ De aanvraag situeert zich binnen de Kernstad (19<sup>e</sup>-eeuwse wijken). De omgeving wordt gekenmerkt door een grote dichtheid, onder meer ook ten gevolge van de historische verweving van wonen met kleinere en grotere ateliers en werkruimtes. In een strategie van verweving van economische functies, voorzieningen en wonen, wordt ernaar gestreefd om – in evenwicht met de beoogde woonomgevingskwaliteit – de interessantste van deze werkruimten in de toekomst te behouden en voor bestaande en nieuwe vormen van economische activiteit en voorzieningen inschakelen.

Binnen deze ruimtelijke context wordt besloten dat een behoud van de economische functie minder interessant is met volgende redenen:

- De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door residentiële functies in een dicht bebouwd weefsel. De economische activiteit bevindt zich op een grote bouwdiepte achteraan op het perceel en is uitsluitend bereikbaar via een doorgang onder de woning aan de straatzijde. Hierdoor beschikt de functie niet over een volwaardige en autonome ontsluiting. Een heractivering van de economische functie op deze locatie zou bijgevolg ruimtelijk weinig logisch zijn en kan in conflict komen met de woonkwaliteit van de onmiddellijke omgeving. Gelet op de inplanting, de beperkte bereikbaarheid en het overwegend residentiële karakter van de omgeving, wordt een woonfunctie op deze locatie ruimtelijk langer aangewezen geacht.
- De Spijkstraat werd ingericht als een verkeersluwe as (fietsstraat) binnen Sint-Amandsberg als verbinding naar het station Gent-Dampoort. Een behoud van een economische functie betekent net een aantrek van (zwaarder) gemotoriseerd verkeer wat indruist tegen de verkeersluwe visie op de straat.

Afwijken op de bestemmingsvoorschriften kan enkel ten voordele van kwetsbaar stedelijke functies overwogen worden op basis van Ruimtelijk Rendement in functie van Ruimte voor Gent. Het wonen vormt geen kwetsbaar stedelijke functie binnen het gewone weefsel van de Kernstad. Het project betreft niet louter een wooninitiatief, maar heeft het karakter van een gemeenschapsvoorziening waarin tijdelijke bewoning deel uitmaakt van een begeleid traject. De bewoners worden ondersteund met het oog op het versterken van hun zelfredzaamheid en maatschappelijke integratie. Deze begeleiding wordt verstrekt door verschillende zorg- en welzijnspartners die vanuit hun expertise samenwerken. De woonfunctie staat daarbij ten dienste van het begeleidingstraject en vormt een essentieel onderdeel van de aangeboden ondersteuning. Het project combineert aldus huisvesting met een geïntegreerde zorg- en begeleidingsaanpak.

Er wordt bovendien voorzien in een ontpitting/verluchting van het perceel. De aanwezige verharding wordt teruggedrongen en er wordt ingezet op ontharding en vergroening ter

ondersteuning van de gemeenschapsfunctie. Voor dit laatste wordt verwezen naar punt 9 'Omgevingstoets'.

Er wordt geconcludeerd dat de toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO een rechtsgeldige afwijkingsgrond betreft. De gevraagde afwijking is **ruimtelijk aanvaardbaar** en inpasbaar binnen de site en de omgeving.

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

##### **Artikel 3.2 Beperken van verhardingen;**

*Dit artikel stelt dat het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt moet worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.*

##### Toetsing

Het pad dat tot achteraan het perceel loopt, bestaat uit verschillende types verhardingen met een totale oppervlakte van 41,62m<sup>2</sup>. Het eerste gedeelte betreft betonverharding, het tweede gedeelte klinkerverharding en het derde stapstenen uit beton. Om de problematiek van wateroverlast en verdroging, alsook hitte, verder te voorkomen is het nodig dat de toename aan verharding sterk beperkt wordt. Als **bijzondere voorwaarde** bij vergunning wordt daarom opgelegd dat het pad tot achteraan het perceel in waterdoorlatende verharding moet worden voorzien.

##### **Artikel 4.20 Natuurlijke verlichting;**

*Dit artikel stelt dat een studio daglicht moet ontvangen. Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen:*

- *uitmonden in de openlucht;*
- *voor een studio en een kamer moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de netto vloeroppervlakte van het lokaal bedragen;*
- *voor een keuken en een woonkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de netto vloeroppervlakte van de keuken of de woonkamer bedragen, met een minimum van 1 m<sup>2</sup>;*
- *voor een slaapkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/12 van de netto vloeroppervlakte van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1 m<sup>2</sup>.*

#### Toetsing

Unit 3 situeert zich achteraan op het perceel. De leefruimte en eetkamer worden, door de overkapping van het pad naar de inkomdeur, niet rechtstreeks voorzien van daglicht. Elke leeffunctie moet echter voldoende natuurlijk daglicht ontvangen omdat lichtinval een grote meerwaarde is. De overkapping van het pad ter hoogte van unit 3 wordt bijgevolg **uitgesloten** van vergunning.

#### **Artikel 5.4 Aantal fietsparkeerplaatsen;**

*Dit artikel beschrijft het vereiste minimale aantal fietsparkeerplaatsen voor verschillende types woningen en studentenhuysvesting. Het verplichte aantal fietsparkeerplaatsen wordt uitgedrukt per slaapkamer/kamer/unit/woning. Voor appartementen moeten voor elke eerste slaapkamer 2 fietsparkeerplaatsen voorzien worden en per bijkomende slaapkamer telkens 1 fietsparkeerplaats. Daarnaast moeten voor bezoekers per woning 0,2 fietsparkeerplaatsen voorzien worden.*

#### Toetsing

Aangezien er 3 units met 1 slaapkamer voorzien worden en 1 unit met 2 slaapkamers, moeten er in totaal 9 fietsparkeerplaatsen voorzien worden. Verder moeten er 0,9 fietsparkeerplaatsen, of afgerond 1 fietsparkeerplaats voor bezoekers voorzien worden. In totaal moeten er met andere woorden 10 fietsparkeerplaatsen worden voorzien. Het project voorziet in een fietsenstalling van 8 fietsparkeerplaatsen. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat er 2 bijkomende fietsparkeerplaatsen moeten voorzien worden. De aangewezen locatie hiervoor is onder de trap in de onderdoorgang (zie 9. Omgevingstoets).

#### **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 toegankelijkheid**

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

- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

De percelen zijn 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 uitgebreid en er gebeuren 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 231,46m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 20.669l. Het project voorziet in de plaatsing van 3 hemelwaterputten met een totale inhoud van 21.000l en voldoet dus aan bovenstaande. De hemelwaterputten moeten uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater. Het opgevangen hemelwater zal gebruikt worden voor toiletspoeling en gebruik buiten.

Alle 4 de woongelegenheden worden aangesloten op de hemelwaterput.

### ***Infiltratievoorziening***

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

De infiltratiekom wordt tegen de blinde gevel van de burens aangelegd. Om vochtschade op het aanpalend perceel te vermijden moeten de blinde gevel en fundering beschermd worden tegen insijpelend vocht of moet de voorziening meer centraal in het groenontwerp voorzien te worden. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd.

### ***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 project is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).

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

## **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag, **mits naleving van de bijzondere voorwaarden, de watertoets doorstaat.**

## **6. NATUURTOETS**

### *Ligging*

Het project bevindt zich op een afstand van minder dan 2 km van de dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebieden. Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. Er worden gelijkvloerse aanbouwvolumes gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst ([groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent)). Dit wordt als **opmerking** opgenomen.

### *Stikstof*

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

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

### *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 valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24 oktober 2025) tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. De aanvraag heeft betrekking op een activiteit/handeling () die voorkomt op de lijst van bijlage II bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

De initiatiefnemer onderbouwt doorheen de m.e.r. screening voldoende waarom voorliggend project geen aanleiding geeft tot aanzienlijke nadelige milieueffecten. In deze motivering wordt rekening gehouden met relevante criteria (cfr. bijlage I m.e.r. decreet) en met geplande maatregelen om te vermijden of te voorkomen wat anders wellicht aanzienlijke nadelige

milieueffecten zouden zijn geweest. Stad Gent volgt de motivatie van de aanvrager en beslist bij deze, als bevoegde overheid, dat het project niet aan een project-MER moet onderworpen worden.

## **8. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 27 juli 2026 tot en met 25 augustus 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **2 bezwaarschriften** ingediend. De bezwaren worden als volgt samengevat:

### 1/ Vrees voor schade

De bezwaarindiener wijst erop dat door de afbraak van de kleine voorloods een gemeenschappelijke binnenmuur een buitenmuur wordt, waardoor deze rechtstreeks wordt blootgesteld aan regen, wind en koude. Volgens het bezwaar is in het dossier niet duidelijk beschreven hoe deze muur zal worden geïsoleerd of beschermd tegen vochtinsijpeling. Er wordt enkel melding gemaakt van een deksteen bovenaan de muur. De bezwaarindiener betwijfelt of deze maatregel voldoende bescherming biedt.

De bezwaarindiener maakt zich verder zorgen over de geplande ophoging van de binnentuin met 30 cm ter hoogte van de afgebroken voorloods. Hierdoor zou een deel van de bestaande scheidingsmuur, dat momenteel bovengronds zit, ondergronds komen te liggen. Volgens het bezwaar is onduidelijk welke impact dit kan hebben op de stabiliteit van de scheidingsmuur. Er wordt tevens gevreesd voor mogelijke gevolgen voor de fundering en de constructieve veiligheid van de aanpalende woning. Verder vreest de bezwaarindiener dat de ingeplande wadi, die vlak naast de scheidingsmuur ligt, negatieve gevolgen kan hebben voor een oude scheidingsmuur en de funderingen van de aangrenzende woning. Daarnaast wordt gesteld dat de bodem ter plaatse weinig doorlatend is, wat volgens uitgevoerde infiltratietesten blijkt uit een zeer trage waterinsijpeling. Hierdoor wordt betwijfeld of de wadi effectief zal functioneren en wordt gevreesd voor wateroverlast in plaats van infiltratie.

### 2/ Gemeenschapsruimte

Tot slot is er enige ongerustheid over de gemeenschapsruimte die voorzien is in het voorste gedeelte van het project. De bezwaarindieners maken zich zorgen over de intensiviteit van het gebruik van deze ruimte en de mogelijke geluidsoverlast en de parkeerdruk die dit met zich mee zal brengen. Er is nu reeds een continue tekort aan parkeerplaatsen voor zowel fietsen als auto's.

Verder wordt gevreesd dat de voorziene gemeenschapsruimte op termijn zal uitgroeien van een bewonersgerichte ruimte tot een buurtgerichte voorziening. Daarbij wordt verwezen naar de motiverende nota, waarin expliciet wordt vermeld dat de ruimte in de toekomst autonoom zou kunnen functioneren en een ruimere buurtfunctie zou kunnen opnemen. Volgens het bezwaar is de locatie hiervoor ongeschikt omdat ze te klein is en sterk ingebed ligt binnen een bestaande woonomgeving. Daarom wordt gevraagd de gemeenschapsruimte uitsluitend toegankelijk te maken voor de bewoners van het project.

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

### 1/ Vrees voor schade

Een Omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet) en omvat louter een ruimtelijke beoordeling. Het behoud van de bestaande scheidingsmuur is vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Gezien het zakelijk karakter, wordt een omgevingsvergunning steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten en doet het hierover geen uitspraak. Dit heeft 2 gevolgen:

- 1/ Binnen een omgevingsvergunning kan geen uitspraak gedaan worden over de eigendomssituatie van muren op de perceelsgrens. Eventuele betwistingen over het statuut van een scheidingsmuur (gemeen of niet) dienen via een uitspraak van een burgerlijke rechtbank uitgeklaard te worden.
- 2/ Indien een muur 'gemeen' blijkt, moeten eventuele aanpassing gebeuren met respect voor de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek.

Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren en zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. De noodzakelijke voorzorgsmaatregelen kunnen echter niet via een Omgevingsvergunning worden opgelegd en vallen onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect en aannemer. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

Zoals eerder meegeven (zie 5. Waterparagraaf) is in het ontwerp voorzien dat de de infiltratiekom tegen de blinde gevel van de burens aangelegd wordt. Om vochtschade op het aanpalend perceel te vermijden moeten de blinde gevel en fundering beschermd worden tegen insijpelend vocht of moet de voorziening meer centraal in het groenontwerp voorzien te worden, op minstens 1,0m afstand tot de perceelsgrenzen. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd.

## 2/ Gemeenschapsruimte

Met betrekking tot de bezorgdheid omtrent mogelijke geluidsoverlast en bijkomende parkeerdruk ten gevolge van de gemeenschapsruimte dient te worden opgemerkt dat de ruimte in hoofdzaak een buurtgerichte functie vervult, gericht op de directe omgeving van het project. Gelet op de lokale verankering van deze functie mag redelijkerwijze worden aangenomen dat bezoekers zich voornamelijk te voet of met de fiets naar de gemeenschapsruimte zullen verplaatsen, waardoor de impact op de autoparkeerdruk beperkt blijft.

Daarnaast bevat het dossier geen concrete gegevens waaruit blijkt dat het gebruik van de gemeenschapsruimte aanleiding zal geven tot een onaanvaardbare hinder voor de omgeving. De vrees voor geluidsoverlast en een aanzienlijke toename van de parkeerdruk blijft dan ook eerder hypothetisch van aard.

Wat betreft de mogelijkheid dat de ruimte in de toekomst een ruimere buurtfunctie zou opnemen, blijkt uit de aanvraag dat deze functie nog steeds kleinschalig en buurtgericht wordt opgevat. Gelet op de beperkte oppervlakte van de gemeenschapsruimte is, zal de beperkte capaciteit geen bovenlokale aantrekkingskracht creëren.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

### Morfologie

#### Rijwoning

Het volume van de rijwoning wordt grotendeels behouden. Op het gelijkvloers worden nieuwe aanbouwen voorzien, waarbij de voorgestelde bouwdiepte iets verder reikt dan de toegestane bouwdiepte conform het BPA. Gelet op de beperkte perceelsbreedte, de onderdoorgang aan de

rechterzijde van het perceel en de ontpitting van het perceel, kan de voorgestelde gelijkvloerse bouwdiepte aanvaard worden.

Het terras op de eerste verdieping heeft, rekening houdend met de inplanting en de relatie tot de aanpalende percelen, geen onaanvaardbare impact op de privacy of het wooncomfort van de omgeving.

#### *Volume achteraan*

De voormalige loods blijft grotendeels behouden, maar wordt voor een deel ontpit. Op die manier wordt meer licht binngetrokken in de woonunits, en wordt er ruimte gemaakt voor private buitenruimtes, een pad richting de inkomdeuren van de units en voor een fietsenstalling.

#### *Buitenruimte*

Daarnaast zorgt de sloop van de gelijkvloerse volumes centraal op het perceel voor een ontpitting van het bouwblok. De creatie van een kwalitatieve buitenruimte en een vergroening van het perceel, verhogen de leefkwaliteit binnen het project.

#### Functiewijziging

De aanvraag voorziet de functiewijziging van een eengezinswoning met een achterliggende werkplaats (loods) naar een gemeenschapsvoorziening, zijnde begeleid zelfstandig wonen. Overeenkomstig artikel 4.4 van het Algemeen Bouwreglement kan de wijziging van de hoofdfunctie van een te beschermen eengezinswoning worden toegestaan in functie van gemeenschapsvoorzieningen. Hoewel door de functiewijziging ook een economische functie verdwijnt, wordt dit ruimtelijk aanvaardbaar geacht gelet op ruimtelijke beperkingen van het perceel (smal en diep perceel met onderdoorgang), de hinderlijke impact die een herinvulling van de economische functie op de dichte woonomgeving heeft en de meerwaarde die de nieuwe invulling biedt, ook voor de buurt. De voorziene gemeenschapsruimte aan de straatzijde draagt, naast een ruimte voor persoonlijke begeleiding van de tijdelijke bewoners, bij tot de sociale cohesie en versterkt het buurtgerichte karakter van het project.

De woonkwaliteit van de tijdelijke woonunits wordt gegarandeerd door de natuurlijke daglichtval en de mogelijkheid tot natuurlijke ventilatie. Er bevinden zich private buitenruimten en een ruime gedeelde groene buitenruimte centraal op het perceel.

#### Mobiliteit

##### *Mobiliteitsprofiel*

In het mobiliteitsluik van het aanvraagdossier is uitgegaan van de fietsparkeerrichtlijnen van de Stad Gent. Voor het onderdeel van begeleid zelfstandig wonen werden deze van studio's (3x) en appartement (1x) toegepast.

##### *Parkeren*

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

- Functie: begeleid zelfstandig wonen (gemeenschapsvoorziening)
- Ligging: Gele zone

- Oppervlakte: 4 woontypes onder begeleid zelfstandig wonen en een gemeenschapsruimte, samen met een oppervlakte van ca 273m<sup>2</sup> (gemeenschapsvoorziening).

Voor bovenstaand programma zijn er minstens 9 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 1 fietsparkeerplaats voor bezoekers verplicht. De drempelwaarde van 5 wooneenheden of 500m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte wordt binnen dit project niet overschreden waardoor er geen autoparkeerplaatsen voorzien moeten worden.

Het project voorziet in 8 fietsparkeerplaatsen en voorziet geen autoparkeerplaatsen.

#### *Uitvoering fietsparkeerplaatsen*

De op het plan voorziene fietsenberging is afgestemd op een deel van het in de aanvraag voorziene aantal fietsparkeerplaatsen. De ligging op het maaiveld is zeer gunstig voor de fiets. Bovendien maakt de poort aan de straatzijde de fietsenstalling afsluitbaar van het openbaar domein.

Echter zoals beschreven hierboven, moeten er bijkomende fietsparkeerplaatsen voorzien worden ten behoeve van de duplex-woontype en ten behoeve van bezoekers. Om hieraan tegemoet te komen wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat er twee fietsstallplaatsen onder de trap in de onderdoorgang moeten voorzien worden.

#### *Verkeersgeneratie en circulatie*

De impact van dit project door verkeersgeneratie is beperkt aangezien de schaal en het programma. Het project legt de focus het lokale wijkaspect en zet maximaal in op duurzame modi.

#### *Besluit*

Het project heeft een beperkte mobiliteitsimpact, omdat het programma slechts in een aantal tijdelijke woonunits voorziet en er gezien de ligging en het buurtgerichte karakter maximaal ingezet wordt op duurzame modi. Het project moet echter twee ontbrekende fietsparkeerplaatsen voorzien, waarvan 1 voor bewoners en 1 voor bezoekers. Conform de gestelde **bijzondere voorwaarde** moeten deze voorzien worden onder de trap in de onderdoorgang.

### **CONCLUSIE**

**Voorwaardelijk gunstig**, voor de functiewijziging naar gemeenschapsvoorzieningen met bijhorende verbouwwerken, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

**Ongunstig**, voor de luifel die het pad naar de voordeur van unit 3 overdekt, gelet op de strijdigheid met het Algemeen Bouwreglement (artikel 4.20).

### **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\_2026009594 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

### **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de renovatie van het hoofdgebouw, de renovatie van de achterbouw met afbraak van de voorloods en de renovatie en functiewijziging van de loods naar wonen aan Community Land Trust Gent vzw (O.N.:0545886801) gelegen te Spijkstraat 149, 9040 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:**

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

- Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van **Brandweerzone Centrum** (advies van 22 juli 2026, met kenmerk 055801-005/MLE/2026) moeten strikt nageleefd worden.
- Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** (advies van 22 juli 2026, met kenmerk 5000133989) moeten strikt nageleefd worden.

#### Fietsparkeerplaatsen

Er moeten 2 bijkomende fietsparkeerplaatsen voorzien worden onder de trap in de onderdoorgang (zie plan). Het totaal aantal fietsparkeerplaatsen bedraagt in totaal 10 plaatsen.

#### Verharding

Het pad langsheen de rechter perceelsgrens tot achteraan het perceel moet in waterdoorlatende verharding voorzien worden.

#### Watertoets

De blinde gevel die ontstaat na de sloop van de voorloods en de fundering moeten beschermd worden tegen insijpelend vocht of de bovengrondse infiltratievoorziening dient meer centraal in het groenontwerp voorzien te worden, op minstens 1,0m afstand van de perceelsgrenzen.

De voorwaarden die voortvloeien uit de verordening moeten worden ontworpen en uitgevoerd conform de richtlijnen zoals uiteengezet in het Technisch Achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

#### 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](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

Op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://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](http://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.

#### *Opzoeken riolering bij sloop:*

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](http://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](http://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](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (onder "Mijn privéwaterafvoer").

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- \* enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- \* van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = 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](https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf)

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van ofwel 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.

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

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.

#### Openbaar domein:

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

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

#### Oprit:

Aangezien de huidige oprit niet leidt naar een garage noch autostaanplaats wordt geen oprit toegestaan.

### Sloop:

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

### **Artikel 3:**

#### **Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

### Sloop

Er worden gelijkvloerse aanbouwvolumes gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst ([groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent)).

### 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](http://www.water-link.be), publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de **verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer**.

### 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.

### 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](mailto: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](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

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

### **Bekendmaking**

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

### **Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

#### **Artikel 99.**

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

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

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

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

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

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

van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

**Mededeling**

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

 Elektronisch ondertekend op  
30/10/2026 00:05:25 (GMT+01:00) door  
Liesbet Vertriest, adjunct-  
algemeendirecteur, voor de algemeen  
directeur bij delegatie (zie ook  
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

 Elektronisch ondertekend op  
29/10/2026 15:07:59 (GMT+01:00) door  
Astrid De Bruycker, waarnemend  
burgemeester

2026\_CBS\_09044 - OMV\_2026009594 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de renovatie van het hoofdgebouw, de renovatie van de achterbouw met afbraak van de voorloods en de renovatie en functiewijziging van de loods naar wonen - met openbaar onderzoek - Spijkstraat, 9040 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026009594**

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.**

| <b>Plannen</b>                    | <b>Hash code (base64)</b> |
|-----------------------------------|---------------------------|
| BA_PROJECT-INFILTRATIE_S_N_02.pdf | VIXIO0lvMUMrHWxC95x6gw==  |
| BA_PROJECT-INFILTRATIE_S_N_01.pdf | Kdz1rikMeUyj03yGUts1yw==  |
| BA_PROJECT-INFILTRATIE_P_N_01.pdf | FQoWE4F/FgbOf6Ya8AeGg==   |
| BA_PROJECT-_T_N_03.pdf            | 2WlJzXWNrb9a7YTktIUXPQ==  |
| BA_PROJECT-_T_N_02.pdf            | k6D0diroSxgXNEZvcw1WaA==  |
| BA_PROJECT-_T_N_01.pdf            | /5wO6ncO19rd8bPkrG44Nw==  |
| BA_PROJECT-_T_B_03.pdf            | UiuX5zSnYk7GyMWiAd780w==  |
| BA_PROJECT-_T_B_02.pdf            | xPY5b9+wZDdSIEyx/QrlNg==  |
| BA_PROJECT-_T_B_01.pdf            | L0oXxMCJTP7dVEZZbnKO1Q==  |
| BA_PROJECT-_S_N_02.pdf            | fWzbVtlcuAJ7KdsAspZllw==  |
| BA_PROJECT-_S_N_01.pdf            | rtFelmozaU8U2f6PKtKAew==  |
| BA_PROJECT-_S_B_02.pdf            | Qb4B4kY2kwosChEff3CA+w==  |
| BA_PROJECT-_S_B_01.pdf            | TiKkb5boYM5O/7iX6CCZZg==  |
| BA_PROJECT-_P_N_04.pdf            | v47g00n9ObWVsFUEsjMw+w==  |
| BA_PROJECT-_P_N_03.pdf            | M7DsYFK6t9BTiEx6DLSFLw==  |
| BA_PROJECT-_P_N_02.pdf            | pjymdY77TzQhvjG3SgEKcA==  |
| BA_PROJECT-_P_N_01.pdf            | xBJhIsdPwf7+h4ahnKjula==  |
| BA_PROJECT-_P_B_04.pdf            | xgFob+gS1mNFZnOsx/kqsg==  |
| BA_PROJECT-_P_B_03.pdf            | ovqEaKtA/SZOkkZgpk/v0w==  |
| BA_PROJECT-_P_B_02.pdf            | F3imk/o1kBb51RVbNlaHw==   |
| BA_PROJECT-_P_B_01.pdf            | blueDjkgpmtzdMvf5y4E1g==  |
| BA_PROJECT-_L_N_01.pdf            | 6JpW42nIHfnXa1x02q9xOg==  |
| BA_PROJECT-_L_B_01.pdf            | KzZHZZxSiScd27JPlgF5mg==  |
| BA_PROJECT-_I_N_01.pdf            | 8URtzKSdMcW/OjVN7i9yMQ==  |
| BA_PROJECT-_I_B_01.pdf            | pf3Jyl8N+S6FqwG32/gsWA==  |
| BA_PROJECT-_G_N_03.pdf            | d4Dy9tZ4iNjN3Mt7DI3e1w==  |
| BA_PROJECT-_G_N_02.pdf            | dA6yJeSdvi24T9uxRkX7KA==  |
| BA_PROJECT-_G_N_01.pdf            | rAZPKo71FyNTBbGZyuXE+Q==  |
| BA_PROJECT-_G_B_03.pdf            | Mqji/QC2xUEJnn9xwIYtQg==  |
| BA_PROJECT-_G_B_02.pdf            | oj5NEtkOao3YB9e52Xk3KQ==  |
| BA_PROJECT-_G_B_01.pdf            | 3I+ejkXK69e2yQb76JlQwQ==  |