



---

**2025\_CBS\_01568 OMV\_2024142929 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van verbouwen van een bestaand schoolgebouw naar een meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Vrouwebroersstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 februari 2025

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen  
Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

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

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

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

**Motivering**

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

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

VROUWE TM VVZRL met als contactadres Maenhoutstraat 12 bus 1, 9830 Sint-Martens-Latem heeft een aanvraag (OMV\_2024142929) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 november 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het renoveren van verbouwen van een bestaand schoolgebouw naar een meergezinswoning
- Adres: Vrouwebroersstraat 15, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 513L

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 december 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 13 februari 2025.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

#### OMGEVING

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Vrouwebroersstraat in de binnenstad, rechtover het Caermersklooster. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2, 3 of meer bouwlagen met een hellend dak.

#### ERFGOEDWAARDE

Het pand met adres Vrouwebroersstraat nr. 15, 9000 Gent is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht 'Patershol en omgeving', beschermd bij besluit van 3/09/1981 omwille van het algemeen belang gevormd door de historische, historische in casu architectuurhistorische, historische in casu cultuurhistorische en volkskundige waarde:

<https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/8632>

Het pand is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed:

<https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/137414>

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

De aanvraag betreft het renoveren en verbouwen van een bestaand schoolgebouw naar een meergezinswoning.

#### MORFOLOGIE

Het perceel in kwestie is ca. 450m<sup>2</sup>, heeft een totale diepte van 36m00 bij een breedte van 14m82. Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 9m16 (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +13m85 en +13m83 aan de achtergevel met een nokhoogte van +17m59 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume van het hoofdgebouw blijft behouden. In functie van een liftkoker wordt een beperkte volume-uitbreiding voorzien. Deze is voorzien ter hoogte van de linker perceelsgrens met een diepte van 2m00 en breedte van 1m65 en totale hoogte van +17m05 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met 1m53 over een lengte van 2m00.

Ter hoogte van de linker perceelsgrens is een bestaande aanbouw aanwezig. Deze is voorzien tot op een bouwdiepte van 15m85 (gemeten vanaf de rooilijn), met een breedte van 3m30, een kroonlijsthoogte van +13m83 en nokhoogte van +15m52 (gemeten vanaf het trottoirpeil). De aanbouw blijft behouden.

Er wordt een nieuwe aanbouw voorzien. Deze is 12m45 breed en is voorzien tot op een diepte van 15m85 (gemeten vanaf de rooilijn) en heeft een totale hoogte van +4m27 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Hiervoor is geen ophoging van de bestaande scheidingsmuren noodzakelijk.

Op het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw wordt een dakterras ingericht. Dit dakterras is voorzien tot op een diepte van 12m25, is 9m30 breed en behoud 3m03 afstand van de rechter perceelsgrens. Er zijn hiervoor geen ophogingen van de scheidingsmuren noodzakelijk.

Op de tweede verdieping wordt een uitpandig terras aan de achtergevel voorzien. Dit terras is voorzien tot op een diepte van 11m00, is 9m30 breed, op een totale hoogte van +9m29 (gemeten vanaf het trottoirpeil) en behoud 3m03 afstand van de rechter perceelsgrens. Er zijn hiervoor geen ophogingen van de scheidingsmuren noodzakelijk.

Op de derde verdieping, in het hellende dak, wordt een uitpandig terras aan de achtergevel voorzien. Dit terras is voorzien tot op een diepte van 11m00, is 5m40 breed, op een totale hoogte van +12m90 (gemeten vanaf het trottoirpeil) en behoud 3m03 afstand van de rechter perceelsgrens. Er zijn hiervoor geen ophogingen van de scheidingsmuren noodzakelijk.

#### GEVELAANPASSINGEN

De gelijkvloerse voorgevel wordt aangepast. Hierbij worden de dichtgemetselde bestaande toegangsdeur en raamopening links in de voorgevel open gemaakt en voorzien van schrijnwerk uit zwart geschilderd hout. Centraal in de gevel zijn 2 ramen aanwezig. Deze worden vergroot naar onder toe van 1m72 naar 2m44. Rechts in de voorgevel is een bestaande poort aanwezig. Deze wordt vervangen door een zwart aluminium poort.

In de achtergevel worden de ramen op zowel de eerste als tweede verdieping vergroot naar onder toe. In het achterste dakvlak worden 2 dakkapellen met een standraam voorzien die toegang bieden tot het uitpandige terras.

#### ERFDIENSTBAARHEID

Er is rechts in de voorgevel een poort aanwezig die een doorgang biedt naar de achterliggende tuinzone. In deze onderdoorgang wordt een fietsenberging ingericht. Verder biedt deze onderdoorgang een toegang tot het rechter aanpalende perceel (Lange Steenstraat 8) in functie van een autostaanplaats en naar een achterliggende woning (woning nr. 17). Het betreft hier een bestaande erfdiensbaarheid die behouden blijft.

#### RIOLERING

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 4.000 l, een hemelwaterput van 10.000 l en een bovengrondse infiltratievoorziening (11,4m<sup>2</sup> / 1.800 l).

#### INDELING

Het pand is in bestaande toestand een leegstaand schoolgebouw. In huidige aanvraag wordt deze omgevormd tot meergezinswoning met 4 entiteiten. Op de gelijkvloerse verdieping is aan de linker kant een gemeenschappelijke inkomhal aanwezig die toegang biedt tot de gemeenschappelijke traphal en de liftkoker. Rechts is een onderdoorgang aanwezig. Deze wordt in de diepte uitgebreid en ingericht als fietsenberging met 14 fietsstalplaatsen en 1 stalplaats voor een buitenmaatse fiets. Centraal op de gelijkvloerse verdieping is een 2-slaapkamerappartement van 104m<sup>2</sup> NVO voorzien met een buitenruimte van 145m<sup>2</sup>. De eerste verdieping beschikt over een vrije hoogte van 4m78 en wordt in de aanvraag voorzien van een mezzanine aan de voorzijde in functie van het creëren van een duplex 3-slaapkamerappartement van 184m<sup>2</sup> NVO en een buitenruimte van 27,6m<sup>2</sup>. De tweede verdieping wordt voorzien van een 2-slaapkamerappartement van 121m<sup>2</sup> NVO en een

buitenruimte van 16m<sup>2</sup>. Op de derde verdieping, onder het hellende dak, wordt een 1-slaapkamerappartement van 91,77m<sup>2</sup> NVO (onder een vrije hoogte van 1m80) voorzien met een buitenruimte van 8,65m<sup>2</sup>.

## 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 07/02/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en verstevigen van een pakhuis. (1984/1416)
- Op 27/05/2004 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een voormalig schoolgebouw tot appartementsgebouw (loften) met garages en een doorgang op de gelijkvloerse verdieping. (2003/762)
- Op 21/04/2005 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een deel van een voormalig schoolgebouw (blok b) tot woongelegenheden. (2004/938)
- Op 23/02/2006 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een voormalig schoolgebouw tot appartementsgebouw. (2005/737)
- Op 04/08/2016 werd een vergunning afgeleverd voor aanpassingswerken aan een bestaande meergezinswoning (regularisatie). (2016/08064)

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 4 december 2024 onder ref. 074002-001/PV/2024:

*BESLUIT: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.*

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 24 december 2024 onder ref. 5000086866:

*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.*

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 17 januari 2025 onder ref: 4.002/44021/32.58. (zie integraal advies op het Omgevingsloket)

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

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

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

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

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad - Deel Patershol', goedgekeurd op 20 juni 1994, en is bestemd als klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern en Zone A voor woningen.

**2.2.2. Bestemmingen van tuinstrook en binnenkern;** *Het project is gelegen in klasse 3 voor tuinen en binnenkern. Hier wordt er een maximum bebouwde oppervlakte van 25% en een minimum onverharde oppervlakte van 25% opgelegd.*

Toetsing: Er wordt in de beschrijvende nota een afwijking gemotiveerd voor de verhardingsgraad in de tuinzone. De zone voor tuinen en binnenkern bedraagt voor dit perceel ca. 172m<sup>2</sup> (vanaf een diepte van 17m<sup>2</sup> gemeten vanaf de rooilijn). Van deze zone dient min. 86m<sup>2</sup> als onverharde zone aangelegd te worden. In huidige aanvraag wordt een tuinzone van 132,85m<sup>2</sup> voorzien, waardoor wordt voldaan aan bovenstaand artikel en er dus geen afwijking aanwezig is.

**1/ 3.3.3. Hoogte van de bijgebouwen;** *De hoogte van de bijgebouwen (opgericht in de strook voor hoofd- en bijgebouwen) wordt bepaald t.o.v. het straatpeil. Op de perceelsgrenzen mag de hoogte maximum 3m50 bedragen, tenzij op het bestemmingsplan morfologie expliciet een bepaalde referentiehoogte opgegeven is. Deze referentiehoogte mag eveneens op de zijperceelsgrenzen aangehouden worden. Indien de hoogte van de bestaande gemene muren hoger is kan het College evenwel afwijkingen toestaan, voor zover dit stedenbouwkundig verantwoord is. De totale hoogte mag maximum 6m bedragen.*

Toetsing: Er wordt een nieuwe gelijkvloerse aanbouw voorzien met een totale hoogte van +4m27 (gemeten vanaf het trottoirpeil).

**2/ 3.4.1. Diepte van de hoofdgebouwen;** *De diepte van de hoofdgebouwen wordt bepaald n functie van de referentiediepte. Ingeval er twee aangrenzende hoofdgebouwen zijn: de diepte van het ondiepste aangrenzend hoofdgebouw. Als de referentiediepte minder dan 10m bedraagt, dan mag bij het bouwen en herbouwen de diepte van het hoofdgebouw maximum 2m00 verder reiken dan die referentiediepte en moet het minimum overeenkomen met de referentiediepte. Onder bepaalde voorwaarden kan het College voor zover de plaatselijke toestand dit toelaat, deels een grotere bouwdiepte toestaan. De hoofdgebouwen dienen dan beschreven te worden binnen de verticale vlakken die vertrekkende van een normale bouwdiepte op de perceelsgrens een hoek van 45 graden vormen ten opzichte van de rooilijn. Waarbij evenwel een bouwdiepte van 15m00 niet overschreden wordt.*

Toetsing: De referentiebouwdiepte bedraagt 7m02, waarbij een diepte van 9m02 aanvaardbaar zou zijn. Echter heeft het bestaande gebouw reeds een bouwdiepte van 9m16, waardoor deze in bestaande toestand reeds strijdig is met de maximale bouwdiepte. In functie van het creëren van buitenruimte voor de entiteiten in de meergezinswoning wordt op de eerste verdieping een dakterras voorzien tot een diepte van 12m25 en op de tweede en derde verdieping tot een diepte van 11m00, waardoor de maximale bouwdiepte overschreden wordt.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met art.3.3.3. en 3.4.1. van het BPA.

Overeenkomstig **artikel 4.4.9/1** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkingmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de

principes van [Ruimte voor Gent](#) (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota [Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent](#) opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.

Volgende afwijkingen op de voorschriften van het BPA zijn **aanvaardbaar** om volgende redenen:  
**1/** De bouwhoogte op de gelijkvloerse verdieping is ruimtelijk aanvaardbaar. Deze voorziet een doortrekking van de vrije hoogte in het hoofdgebouw, wat de woonkwaliteit positief beïnvloedt. De scheidingsmuren van de rechter aanpalende, waar tegenaan wordt gebouwd, is hoger voorzien dan de beoogde bouwhoogte van het nieuwe aanbouwvolume waardoor de meerhoogte die wordt voorzien geen impact zal hebben op de aanpalende buur.

**2/** In functie van het creëren van een functionele en voldoende kwalitatieve buitenruimte bij de verschillende entiteiten bij de meergezinswoning kan er akkoord worden gegaan met de grotere bouwdiepte. De bouwdiepte behoudt een afstand onder 45 graden van de rechter perceelsgrens, zoals opgelegd door de geldende voorschriften, zodat de impact op de rechter aanpalende beperkt blijft. Verder is ter hoogte van de linker aanpalende een voldoende hoge scheidingsmuur aanwezig, waardoor er geen negatieve impact zal zijn op deze aanpalende.

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

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

#### **4.3. Verordeningen**

##### **Algemeen Bouwreglement**

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

Het ontwerp is **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

##### **Gewestelijke verordening hemelwater**

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

Zie waterparagraaf.

#### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

## **5. WATERPARAGRAAF**

### **5.1. Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van 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).
- langs de straatkant gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

## **5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem**

### **Droogte**

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

### **HEMELWATERPUT**

Met voorliggende aanvraag wordt het bestaande gebouw omgevormd tot meergezinswoning. Hierbij wordt een uitbreiding voorzien met een gelijkvloers aanbouwvolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. Bij een verbouwing met werken aan de afwatering en een uitbreiding dient het volledige dakoppervlakte in rekening gebracht te worden. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 262,5m<sup>2</sup>. De daken uitgerust met een groendak met een bufferend vermogen van 50l/m<sup>2</sup> dienen slechts voor de helft in rekening gebracht te worden. Echter wordt het bufferend vermogen van het groendak nergens gespecificeerd.

Indien het bufferend vermogen van het groendak minder dan 50l/m<sup>2</sup> bedraagt moet conform de hemelwaterverordening een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 26.250l. De aanvraag voldoet hier niet aan en voorziet slechts een hemelwaterput van 10.000 l. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat een hemelwaterput met een capaciteit van 26.250 l moet worden voorzien. De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Indien het groendak een bufferend volume van 50l voorziet kan de inhoud van de hemelwaterput verminderd worden. Er moet te allen tijden voldaan worden aan de gewestelijke verordening hemelwater.

### **INFILTRATIEVOORZIENING**

Het perceel is groter dan 120 m<sup>2</sup>, waardoor verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. Dt totale dakoppervlakte bedraagt 262,5m<sup>2</sup>. De horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter door twee gedeeld. Echter wordt het bufferend vermogen van het groendak niet gespecificeerd.

Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwaterende oppervlakte met 30 m<sup>2</sup> verminderd worden. Er worden volgens de beschrijvende nota 2 entiteiten aangesloten op de hemelwaterput, waardoor er bijkomend 60m<sup>2</sup> in vermindering kan worden gebracht. Indien het bufferend vermogen van het groendak minder dan 50l/m<sup>2</sup> bedraagt, betreft het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte 172,5m<sup>2</sup>.

De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **13,8 m<sup>2</sup>**. Het buffervolume bedraagt 33 l per m<sup>2</sup> afwaterende oppervlakte en is in dit geval **5.692,5 l**. De aanvraag voorziet slechts een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 11,4m<sup>2</sup> en een buffervolume van 1.800 l, waardoor deze niet voldoet. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat er een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 13,8m<sup>2</sup> en een buffervolume van 5.962,5 l moet worden voorzien. Indien het groendak een bufferend volume van 50l voorziet kan de oppervlakte en

volume van de infiltratievoorziening verminderd worden. Er moet te allen tijden voldaan worden aan de gewestelijke verordening hemelwater.

#### GROENDAK

Aangezien het nieuw plat dak wordt aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht. In huidige aanvraag wordt het platte dak van de nieuwe aanbouw grotendeels voorzien van een groendak waarvan het bufferend vermogen niet is gekend.

#### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **Overstromingen**

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 toepassing van bovenstaande maatregelen** de watertoets doorstaat.

### **6. NATUURTOETS**

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

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

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

### **8. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 11 december 2024 tot en met 9 januari 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

***De bezwaren worden als volgt samengevat:***

- Er wordt verzocht om de toegang voor de brandweer en de evacuatiemogelijkheden van de panden die gebruik maken van de bestaande erfdienstbaarheid mee in overweging te nemen en deze te vrijwaren.

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

- Een Omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet) en omvat louter een ruimtelijke beoordeling. Het wijzigen van een erfdienstbaarheid betreft een burgerlijke aangelegenheid. Binnen een Omgevingsvergunning kan geen uitspraak worden gedaan over de eigendomssituatie en bestaande erfdienstbaarheden. Bijkomend wordt ook verwezen naar het voorwaardelijk gunstig advies van de Brandweer.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

#### **ERFGOEDWAARDE**

De erfgoedwaarde komt tot uiting in volgende aspecten:

- Het uitzicht: van de gevels met hun indeling, geleding, ritmering, gevelafwerking, buitenschrijnwerk van de ramen, deuren, poorten en kroonlijsten. De delen die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein worden gevat door de bescherming als stadsgezicht.
- Het uitzicht: van de daken met hun volume en dakafwerkingsmateriaal. De delen die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein worden gevat door de bescherming als stadsgezicht.
- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructies, keldergewelven, trappartijen.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de periode en functie waarvoor het gebouw is opgericht, of die dateren uit een latere waardevolle bouwcampagne.
- De ruimtelijkheid: vloeit voort uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen, schouwen, sierplafonds, binnenschrijnwerk, muurschilderingen e.d.m.

Al deze elementen hebben waarde en bepalen het karakter van het pand, ze moeten maximaal in het ontwerp geïntegreerd worden.

De aanvraag betreft een herbestemming van het bestaande gebouw tot meergezinswoning waarbij per bouwlaag een entiteit wordt ingericht. Het behoud van de dragende structuren van de vloeren, muren, daken, gewelven en de trappartij wordt vooropgesteld. Voor de delen die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein geldt een restauratieve aanpak aangezien deze gevat worden door de onroerend erfgoedregelgeving en de bescherming als stadsgezicht.

De plannen werden voorafgaand het indienen van de aanvraag voorgelegd en bijgestuurd. Er kan vanuit erfgoedpunt akkoord gegaan worden met het vooropgestelde uitbreidingsvolume tegen de achtergevel op de gelijkvloerse verdieping. De architecturale vormgeving ervan contrasteert met het bestaande gebouw waardoor het afleesbaar is als een hedendaagse uitbreiding.

Er kan akkoord gegaan worden met het beperkt verlagen van de houten roostering ter hoogte van het bureau/slaapkamer tussen niveau 0 en niveau 1. In deze zone is de roostering in het verleden al beperkt aangepast, waardoor dit vanuit erfgoeddoelpunt aanvaardbaar is.

Op de eerste verdieping is het inrichten van een duplexentiteit is aanvaardbaar, gezien de grote vrije hoogte van deze bouwlaag. De hoofdbalken zijn in de bestaande toestand stalen liggers waartegen langs de onderzijde kan aangesloten worden met nieuwe lichte wanden.

In de achtergevel kan akkoord gegaan worden met aanpassingen aan de raamopeningen in functie van toegang tot de terrassen en zicht naar buiten. Dit moet tegelijkertijd afgestemd worden met het afleesbaar behoud van de bouwsporen in de achtergevel.

Op de eerste en tweede verdieping worden de aanwezige schouwmantels en schouwlichamen in het ontwerp geïntegreerd. Op de tweede verdieping bestaan de hoofdbalken uit houten balken, nieuwe lichte wanden die onder deze balken worden geplaatst kunnen hierop aansluiten.

Het inpandig dakterras dat aan de achterzijde van het dak wordt ingericht is afgestemd op het behoud van de spanten in het binnenklimaat van de woning.

Het vernieuwen van het buitenschrijnwerk (ramen en deuren) in de voorgevel wordt **ongunstig geadviseerd** om volgende redenen:

- De details van de ramen wijken af van de originele ramen die vandaag nog in het pand aanwezig zijn. In een beschermd stadsgezicht kan enkel vernieuwing naar origineel model toegestaan worden, wanneer behoud van het authentieke schrijnwerk niet meer mogelijk is.
- Er is geen duidelijkheid over de glassamenstelling (glasdikte) en de glassoort die zal toegepast worden.
- Er zijn geen detailtekeningen opgenomen over het nieuwe schrijnwerk van de ramen en deur op de gelijkvloerse verdieping, zodat hierover geen beoordeling ten gronde mogelijk is.

Bijgevolg wordt **het vernieuwen van het buitenschrijnwerk (ramen en deuren) in de voorgevel uitgesloten uit de vergunning**. Er dient hiervoor contact opgenomen te worden met de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg en deze dienen opnieuw aangevraagd te worden via de procedure 'Melding voor werken binnen een beschermd stadsgezicht aan een niet als monument beschermde constructie'.

#### MORFOLOGIE & INDELING

In huidige aanvraag wordt het bestaande leegstaande schoolgebouw omgevormd tot een meergezinswoning met 4 entiteiten. Door het voorzien van een woonfunctie in het gebouw zorgt dit er voor dat het leegstaande gebouw opgewaardeerd wordt. Het nieuwe programma streeft een hoge woonkwaliteit na en voorziet een kwalitatieve mix van verschillende entiteiten. In functie van het inrichten van het gebouw met een woonfunctie worden er verschillende volume-uitbreidingen voorzien. Zo wordt er op de gelijkvloerse verdieping een nieuwe aanbouw voorzien. Deze is hoger voorzien dan wat door de geldende voorschriften wordt opgelegd. Ruimtelijk kan er akkoord worden gegaan met deze bijkomende hoogte gezien de bestaande scheidingsmuren voldoende hoog zijn en de bijkomende hoogte er voor zorgt dat de ruimtelijkheid van het bestaande gebouw doorgetrokken kan worden in de aanbouw. Verder

worden er op de verdiepingen uitpandige terrassen voorzien. Deze behouden voldoende afstand van de perceelsgrenzen waardoor de impact op de omgeving beperkt blijft. Huidig voorstel kan positief beoordeeld worden.

## **CONCLUSIE**

---

**Voorwaardelijk gunstig voor het omvormen tot meergezinswoning en de hieraan gekoppelde verbouwingswerken en uitbreidingen** 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 het vernieuwen van het buitenschrijnwerk (ramen en deuren) in de voorgevel. (impact op erfgoedwaarde, onvoldoende detaillering).**

## **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\_2024142929 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 het renoveren van verbouwen van een bestaand schoolgebouw naar een meergezinswoning aan VROUWE TM vzw (O.N.:1010629835) gelegen te Vrouwebroersstraat 15, 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:**

### **Uitgesloten uit de vergunning**

- **Het vernieuwen van het buitenschrijnwerk (ramen en deuren) in de voorgevel.**

### **Vernieuwen schrijnwerk (voorgevel)**

Voor het vernieuwen van het schrijnwerk in de voorgevel dient contact te worden opgenomen met de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg. Er is een nieuwe aanvraag nodig via de

procedure 'Melding voor werken binnen een beschermd stadsgezicht aan een niet als monument beschermde constructie'.

#### Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 4 december 2024 met kenmerk 074002-001/PV/2024).

#### Hemelwaterput

Er dient een hemelwaterput met een capaciteit van 26.250 l te worden voorzien. De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Indien het groendak een bufferend volume van 50l voorziet kan de inhoud van de hemelwaterput verminderd worden. Er moet te allen tijden voldaan worden aan de gewestelijke verordening hemelwater.

#### Bovengrondse infiltratievoorziening

Er dient een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 13,8m<sup>2</sup> en een buffervolume van 5.962,5 l te worden voorzien. Indien het groendak een bufferend volume van 50l voorziet kan de oppervlakte en volume van de infiltratievoorziening verminderd worden. Er moet te allen tijden voldaan worden aan de gewestelijke 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).

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting).

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

De 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](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 = inwoner equivalent)
- \* +300 l/ IE tem 10 IE
- \* +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk [https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4\\_DWAsystemen\\_07\\_2014.pdf](https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/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-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 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

**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.**

Indien de regenwaterpijp verder dan 3m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten.

#### Openbaar domein

##### Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,5 meter op het openbaar domein worden toegestaan.

##### Opbouw

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

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

#### **Artikel 3:**

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

##### Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor 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).

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de **distributiekabel** die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

### 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.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftendertig 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 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 gevoegd 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.

2025\_CBS\_01568 - OMV\_2024142929 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van verbouwen van een bestaand schoolgebouw naar een meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Vrouwebroersstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024142929**

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_VROUWE_C_N_01_Wadi.pdf	49HI00mqF3ES5RNYiOeEDg==
BA_VROUWE_G_B_01_voorgevel.pdf	G+KLjTnWLTfPBmJUa6zqwg==
BA_VROUWE_G_B_02_achtergevel.pdf	x53bD8IAGFVc8cURG48/Nw==
BA_VROUWE_G_N_01_voorgevel.pdf	vTuqsDAUJe/97zosyCMAAA==
BA_VROUWE_G_N_02_achtergevel.pdf	PJPgxQD6STZam62pG1Yd4g==
BA_VROUWE_I_B_01_Inplantingsplan.pdf	l4dX3dVJdJJG1vEEB05vOg==
BA_VROUWE_I_N_01_Inplantingsplan.pdf	ZWIA/vej9MUctycxmoqm4g==
BA_VROUWE_L_B_01_Legende bestaand.pdf	1xvl4cTsua4v2ZPmByUf1g==
BA_VROUWE_L_N_01_Legende nieuw.pdf	Zu+dzoilERgT5/l4wCZXww==
BA_VROUWE_P_B_01_NIV0.pdf	qreLEVPobOB9dZfKcvyiCA==
BA_VROUWE_P_B_02_NIV+1.pdf	Wxw82qYGkgP5KVKdips6nA==
BA_VROUWE_P_B_03_NIV+1.5.pdf	A3X7VzWL99jma9mYj2vQ4g==
BA_VROUWE_P_B_04_NIV+2.pdf	idNW7sczqqrNd4w5mgOlCg==
BA_VROUWE_P_B_05_NIV+3.pdf	OR1NRoisyDb2gzihTjzu2g==
BA_VROUWE_P_B_06_Dakplan.pdf	RFQdpiFfO6uzjFTUuwSMGg==
BA_VROUWE_P_B_07_NIV-1.pdf	hQnqXo/sbDToz19HrBdkwQ==
BA_VROUWE_P_N_01_NIV0.pdf	SyKpN33Pzhcix+97bpWZEw==
BA_VROUWE_P_N_02_NIV+1.pdf	S9U1CsorOUCKrcApSh/hMA==
BA_VROUWE_P_N_03_NIV+1.5.pdf	Sz95YY+L9UA6F1L+qptlLw==
BA_VROUWE_P_N_04_NIV+2.pdf	lIHWK0W2t7mzp0uBu3aBXQ==
BA_VROUWE_P_N_05_NIV+3.pdf	P9vNzDPTMuq9k1/vDSWaQw==
BA_VROUWE_P_N_06_Dakplan.pdf	k27GUA2iuX4HYgcfmtwlwA==
BA_VROUWE_P_N_07_NIV-1.pdf	KFCrBhCkh5ghXyFjnUi62A==
BA_VROUWE_S_B_01_Snede AA.pdf	6FNa4/qfRT5436aUWFSVmw==
BA_VROUWE_S_N_01_Snede AA.pdf	55QP5dObk3ayKzU34HKaOA==
BA_VROUWE_T_B_01_TerreinprofielAA.pdf	fdnPv77dPSiSH2RaD7+ilw==
BA_VROUWE_T_B_02_TerreinprofielBB.pdf	5oF38KaQqaGJY5Gxf+Oqfg==
BA_VROUWE_T_N_01_TerreinprofielAA.pdf	EYU1pzc9O5Dwh7mo1mqWkQ==
BA_VROUWE_T_N_02_TerreinprofielBB.pdf	5HeA/0Z1aVXZbJS2Ie2iFw==