



2025_CBS_11187 OMV_2025079123 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het grondig verbouwen van het hoofdgebouw en het reduceren van het bijgebouw naar 1 bouwlaag - met openbaar onderzoek - Visitatiestraat, 9040 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 december 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 de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Francis Note - Désirée Lambrecht met als contactadres Visitatiestraat 21, 9040 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025079123) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 28 augustus 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het grondig verbouwen van het hoofdgebouw en het reduceren van het bijgebouw naar 1 bouwlaag
- Adres: Visitatiestraat 21, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 18 sectie A nr. 243E

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 oktober 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
11 december 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Visitatiestraat in de wijk Sint-Amandsberg. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning in gesloten bouworde. Het hoofdgebouw bestaat uit 2 bouwlagen en een hellend dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 7,82 m, de nokhoogte 11,90 m (gemeten ten opzichte van het trottoirpeil). Achter het hoofdgebouw bevindt zich een aanbouwwolume van 2 bouwlagen, afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte van het aanbouwwolume bedraagt 5,90 m (gemeten ten opzichte van het trottoirpeil).

Het perceel heeft een kadastrale oppervlakte van 149 m².

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag wordt aangegeven dat de bestaande woning zeer grondig verbouwd.

Uitgaande van de plannen gaat het hier echter om dusdanige ingrijpende werken dat dit niet meer als een verbouwing kan worden opgevat. Als verbouwing wordt verstaan: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaand bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60 % behouden worden. Als buitenmuur wordt beschouwd: muur die grenst aan de buitenlucht of aan een onverwarmde ruimte. Gekeken naar de plannen wordt hieraan niet voldaan (enkel de voorgevel blijft behouden). De beschrijvende nota motiveert ook nergens waarom dit weldegelijk om een verbouwing zou gaan. Het aangevraagde wordt bijgevolg opgevat als sloop en nieuwbouw van de betreffende eengezinswoning.

De aanvraag omvat bijgevolg het bouwen van een nieuwe eengezinswoning in gesloten verband na het nagenoeg slopen van het bestaande pand, met behoud van de oorspronkelijke voorgevel.

Hoofdgebouw:

De nieuwe eengezinswoning telt aan de straatzijde 2 bouwlagen en een teruggetrokken 3^{de} bouwlaag. Ter hoogte van de achtergevel worden 3 volwaardige bouwlagen voorzien. Er wordt met de 3^{de} bouwlaag een afstand van minimaal 1,80 m gehouden ten aanzien van de rechter perceelsgrens. Het bouwvolume wordt afgewerkt met platte bedaking. De kroonlijsthoogte ter hoogte van de voorgevel bedraagt 7,82 m. De totale bouwhoogte (zijnde de kroonlijsthoogte van de teruggetrokken 3^{de} bouwlaag) ligt op een hoogte van 10,15 m. De kroonlijsthoogte ter hoogte van de achtergevel bedraagt 10,15 m voor het gedeelte met 3 bouwlagen en 7,45 m voor het gedeelte bestaande uit 2 bouwlagen (zijnde het gedeelte ter hoogte van de rechter perceelsgrens). Dit telkens gemeten ten opzichte van het trottoirpeil.

De achtergevel wordt schuin voorzien ten aanzien van de rooilijn. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 9,60 m ter hoogte van de rechter perceelsgrens en 10,97 m ter hoogte van de linker perceelsgrens (dit telkens loodrecht gemeten vanaf de rooilijn).

Ontdubbelde voorgevel

De bestaande voorgevel blijft behouden. Er worden 2 van de gelijkvloerse gevelopeningen vergroot in hoogte en al het schrijnwerk wordt verwijderd uit deze voorgevel. Achter de voorgevel wordt een nieuwe ontdubbelde voorgevel voorzien. Deze nieuwe ontdubbelde gevel wordt opgetrokken in staal en glas. De zone tussen de oorspronkelijke voorgevel (ter hoogte van de rooilijn) en de nieuwe ontdubbelde gevel wordt ingevuld als semi-overdekte (met staco roosters) buitenruimte en zal op het gelijkvloers een fietsenberging omvatten alsook een overdekte inkomzone. Op de eerste en 2^{de} verdieping zal dit dienst doen als terras.

Gelijkvloerse aanbouw:

Achter het hoofdgebouw wordt een nieuw aanbouwwolume opgetrokken. Deze aanbouw zal 1 bouwlaag omvatten en wordt afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 3,70 m gemeten ten opzichte van het trottoirpeil.

Het aanbouwwolume reikt tot een bouwdiepte van 21,60 m ter hoogte van de rechter perceelsgrens en 21,32 m ter hoogte van de linker perceelsgrens (dit telkens loodrecht gemeten vanaf de rooilijn).

Centraal in het aanbouwwolume wordt een uitsnijding gemaakt ten behoeve van het creëren van een patio (19,31 m²) om maximaal licht in de woning te trekken. Achter de aanbouw bevindt zich een tuinzone van 30 m².

Interne inrichting:

Op het gelijkvloers bevindt zich vooraan een inkomzone, toilet en berging. Centraal bevindt zich de open keuken en eetruimte, met een doorsteek naast de patio die leidt naar een leefruimte achteraan. Op de eerste verdieping wordt een nachthal voorzien, een badkamer en 2 slaapkamers.

Op de 2^{de} verdieping is een bureauruimte voorzien. Alle verdiepingen zijn toegankelijk met zowel een trap als een huislift.

Gevelafwerking

De bestaande voorgevel blijft behouden. Deze is voorzien in een rode baksteen.

De ontdubbelde nieuwe voorgevel wordt voorzien in staal en glas. Ook de achtergevel en de gevels van het gelijkvloerse aanbouwwolume worden hoofdzakelijk voorzien in staal en glas. Het schrijnwerk wordt voorzien in aluminium.

Wijzigingen scheidingsmuren:

Binnen voorliggende aanvraag moeten de scheidingsmuren opgehoogd worden. Volgens de ingediende plannen gaat het om volgende wijzigingen:

Ter hoogte van het hoofdgebouw worden zowel de linker als de rechter scheidingsmuur opgehoogd. De linker scheidingsmuur wordt over een diepte van ca. 3,90 m opgehoogd met maximaal 4,25 m. De rechter scheidingsmuur wordt over een diepte van ca. 0,50 m opgehoogd met maximaal 1,55 m.

Ter hoogte van het aanbouwwolume wordt de linker scheidingsmuur over een diepte van 3,45 m opgehoogd met 75 cm en over een diepte van 3,02 m verlaagd met 2,20 m.

Bijkomende noot omgevingsambtenaar: Het profiel van de rechter aanpalende werd voorbij het hoofdgebouw foutief ingetekend. De recent vergunde en uitgevoerde aanbouwwolumes op het aanpalende rechter perceel werden niet correct ingetekend.

Voorliggende aanvraag vermeld evenwel dat er enkel wijzigingen gebeuren aan de

scheidingsmuur ter hoogte van het hoofdgebouw. De bestaande aanwezige rechter scheidingsmuur blijft voorbij het hoofdgebouw ongewijzigd. Enkel over een diepte van 2,40 m gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw heeft de scheidingsmuur een andere hoogte dan weergegeven op de plannen. Hierbij steekt het aanbouvvolume van de rechter aanpalende uit boven de ingetekende scheidingsmuur.

Riolering:

Er wordt een gescheiden riolering voorzien tot aan de rooilijn. De bestaande hemelwaterput wordt hergebruikt. De inhoud van deze put is niet gekend. Hierachter wordt er een infiltratieput met buffervolume van 3.500 liter (en infiltratieoppervlakte van 8,5 m²) voorzien. Er wordt een nieuwe septische put voorzien met een capaciteit van 2.000 liter.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 09/08/1972 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel. (1972 SA 117).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in 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). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

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

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen. **De aanvraag is niet in overeenstemming met volgende stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg:**

1/ Dakvorm:

Conform het BPA moet het hoofdgebouw afgewerkt worden met een hellend dak. De hellingsgraad bedraagt minimaal 30° en maximaal 60°. Voor een gebouw met meerdere bouwlagen mag het bijgebouw steeds voorzien worden van een plat dak.

Toetsing: **niet conform.** Het ontwerp voorziet zowel voor het hoofdgebouw als voor het bijgebouw in platte daken.

2/ Bouwhoogte hoofdgebouw:

De bouwhoogte wordt uitgedrukt in aantal bouwlagen of in meter en is, tenzij anders vermeld, exclusief de dakhoogte voor hellende daken.

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenkant van de kroonlijst. Een bouwlaag heeft een min. hoogte van 2,70 m en een max. hoogte van 3,20 m.

De maximale toegelaten bouwhoogte voor voorliggende locatie bedraagt 3 bouwlagen. Dit betreft een maximale bouwhoogte van 9,60 m.

Toetsing: **niet conform.** Het ontwerp voorziet voor het hoofdgebouw in een totale bouwhoogte van 10,15 m.

3/ Bouwhoogte gelijkvloerse aanbouw:

Vanaf een bouwdiepte van 12 m is slechts 1 bouwlaag toegelaten. De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenkant van de kroonlijst. Een bouwlaag heeft een min. hoogte van 2,70 m en een max. hoogte van 3,20 m.

Toetsing: **niet conform.** Het ontwerp voorziet voor het gelijkvloerse aanbouwwolume in een totale bouwhoogte van 3,70 m.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De afwijkingen binnen huidige aanvraag hebben betrekking op de dakvorm en de bouwhoogte. Deze afwijking op het BPA inzake de dakvorm en bouwhoogte zijn aanvaardbaar.

Hoofdgebouw:

Binnen Gent wordt een basisschaal van 3 bouwlagen aanvaard. Een hoogte van drie bouwlagen is een 'Gentse maat', en komt al heel veel voor in het gewone weefsel. Gekeken naar de omliggende omgeving, is de basisschaal van 3 bouwlagen inpasbaar.

Het voorzien van een plat dak beantwoordt aan een meer hedendaagse architectuur.

Gelet op voorliggende context, waarbinnen zich reeds enkele bouwvolumes met een plat dak bevinden, alsook enkele bouwvolumes bestaande uit 3 bouwlagen, kan geoordeeld worden dat voorliggend bouwvolume zich op een aanvaardbare wijze inpast binnen de bestaande context.

Gelijkvloerse aanbouw:

Er wordt geoordeeld dat het vooropgestelde bouwvolume zich op een aanvaardbare wijze inpast in de omgeving. Het nieuw op te richten aangebouwde volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwhoogte.

De afwijkingen zijn aanvaardbaar en hebben geen negatieve impact op de samenhang van de omgeving. (zie ook verder onder paragraaf 9. Omgevingstoets).

4/ Bouwdiepte gelijkvloers:

De minimale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt volgens de voorschriften 8m, de maximale bouwdiepte 18 m.

Toetsing: **niet conform**. Het ontwerp voorziet op het gelijkvloers een bouwdiepte van maximaal 21,60 m.

Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar en mits in acht nemen van een aantal voorwaarden. Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. De toetsing met de goede ruimtelijke ordening kan teruggevonden worden onder de rubriek 'Omgevingstoets'. **De aangevraagde afwijking inzake de bouwdiepte voldoet aan de voorwaarden om artikel 4.4.9/1 toe te passen. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening wordt hieronder toegelicht (zie ook verder onder paragraaf 9. Omgevingstoets).**

Met voorliggende aanvraag wordt centraal ter hoogte van het aanbouwwolume een patio (19,31 m²) voorzien die de meerdiepte in bouwdiepte kan verantwoorden. De patio wordt voorzien met het oog op het maximaal binnentrekken van natuurlijke lichtinval in de woning en voorziet in een bruikbare en kwalitatieve buitenruimte. Bovendien blijft de footprint van het aanbouwwolume hierdoor beperkt. Een perceelsbreed aanbouwwolume zonder centrale patio dat zou reiken tot de voorgeschreven bouwdiepte van 18 m zou op voorliggend perceel een gelijkaardige footprint beslaan als het bouwvolume dat nu wordt voorzien. Er wordt geoordeeld dat, rekening houdende met de voorziene patio en gezien er een voldoende onbebouwde en kwalitatieve buitenruimte aanwezig blijft (zijnde 19,31 m² patio en 30 m² achterliggende tuinzone), akkoord kan gegaan worden met de vooropgestelde bouwdiepte.

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, volgend punt worden besproken:

- Artikel 4.18: Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning

Dit artikel stelt dat de vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de woonkamer, de keuken en de slaapkamer bij nieuwbouw niet lager mag zijn dan 2,50 meter.

Toetsing: niet conform: De aanvraag omvat een eetruimte met open keuken die via een doorgang leidt naar de achterliggende leefruimte. De eetruimte met open keuken heeft volgens de plannen een vrije hoogte tussen vloer en plafond van 2,95 m. Deze ruimte voldoet bijgevolg aan de voorschriften. De achterliggende leefruimte heeft volgens de plannen een vrije hoogte tussen vloer en plafond van 2,40 m. De vrije hoogte van deze ruimte voldoet bijgevolg niet aan de voorschriften.

De voorziene dakopstand en kroonlijsthoogte van 3,70 m (gemeten ten opzichte van het trottoirpeil) laten evenwel toe om binnen het voorzien volume een grotere vrije hoogte te voorzien. Bijgevolg wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat de vrije hoogte (tussen vloer en plafond) van de leefruimte moet aangepast worden naar 2,50 m.

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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans ter hoogte van de wegenis is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans achteraan het perceel is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

hemelwater getoetst.

HEMELWATERPUT

De volledige horizontale dakoppervlakte van de woning bedraagt 90 m². Voor de delen van het dakoppervlak die voorzien zijn van een groendak, is de aansluiting op een hemelwaterput niet verplicht. Dit brengt de totaal in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte op 65,30 m². Er moet bijgevolg een hemelwaterput voorzien worden met een inhoud van 5.000 liter.

Het rioleringsplan vermeld dat de bestaande hemelwaterput hergebruikt zal worden indien mogelijk.

Dit kan enkel indien deze een minimale inhoud heeft van 5.000 liter.

Indien behoud van de bestaande hemelwaterput niet mogelijk is, zal een nieuwe hemelwaterput moeten worden voorzien met een minimale inhoud van 5.000 liter. Dit wordt zo opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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

INFILTRATIEVOORZIENING

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde ondergrondse infiltratievoorziening. Gelet op de beperkte perceelsoppervlakte kan akkoord gegaan worden met het voorzien van de infiltratievoorziening ondergronds. Deze infiltratievoorziening moet inspecteerbaar en onderhoudsvriendelijk zijn. De voorziene ondergrondse infiltratievoorziening moet daarom voldoen aan volgende **voorwaarden**:

- De infiltratievoorziening dient over de volledige bodem- en infiltratie-oppervlakte goed toegankelijk te zijn met CCTV-camera (een goed toegankelijke toegangspot met verlaagde bodem (= slibzak) is te voorzien op het begin en einde van elke infiltratiestraat of infiltratiestreming).
- De infiltratievoorziening dient over de gehele bodem- en wandoppervlakte alsook in alle uithoeken gemakkelijk grondig te reinigen zijn met een rioolspuitkop (rioolrat), waarbij het vuil en slib zonder obstructies uit de voorziening verwijderd kan worden.

GROENDAK

Een deel van de nieuwe platte daken worden aangelegd als groendak. Het gaat in totaliteit om 12,50 m² dakoppervlakte dat wordt aangelegd als groendak.

GRONDWATERBEMALING

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

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het

bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een kleine overstromingskans ter hoogte van het project. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://vmm.vlaanderen.be/beleid/waterbeleid/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 wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

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 15 oktober 2025 tot en met 13 november 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Het bezwaarschrift uit volgende bezorgheden / bezwaren:

1/ foutieve intekening bebouwing rechter aanpalende:

Het bezwaarschrift merkt op dat het rechter aanpalende pand foutief werd ingetekend op de inplantingsplannen, terreinprofielen en doorsnedes. Er werden in 2023-2024 verbouwwerken uitgevoerd aan de aanpalende woning. Deze plannen in huidige aanvraag geven foutief een oude toestand weer die niet meer van toepassing is.

2/ Schade / isolatie ter hoogte van vrijgekomen zijgevel aanpalende bebouwing

De bezwaarindiener wijst erop dat er door de geplande werken delen van de gemene muur met de rechter buur vrij zullen komen te staan en dus blootgesteld worden aan weersinvloeden. In de aanvraag is onvoldoende duidelijk hoe de vrijgekomen muur wordt beschermd en of deze al dan niet wordt geïsoleerd. De bezwaarindiener eist dat de vrijgekomen delen van de gemene scheidingsmuren geïsoleerd worden op kosten van de aanvrager.

De blootstelling van grote delen van de gemeenschappelijke muur zal volgens de bezwaarindiener structurele en vocht-technische risico's met zich meebrengen alsook voor de aanpalende zorgen voor een niet-conforme situatie met de energieprestatieregelgeving.

Er wordt hierbij verwezen naar enkele artikelen uit het Burgerlijk Wetboek alsook naar de EPB regelgeving.

3/ Stabiliteit en hoogte van de hoge scheidingsmuur op de rechter perceelsgrens, dit ter hoogte van het bestaande en voorziene aanbouwwolume:

De hoge muur achteraan ter hoogte van de bestaande en nieuwe aanbouw wordt ter hoogte van de rechter perceelsgrens niet afgebroken. De bezwaarindiener uit bezorgdheid inzake de stabiliteit van deze gemene muur. Doordat er tegen deze muur, in tegenstelling tot de bestaande toestand, niet meer aangebouwd wordt boven de gelijkvloerse bouwlaag, zou dit kunnen zorgen voor instabiliteit. Dit dient goed bekeken te worden in de stabiliteitsstudie.

Bovendien uit de bezwaarindiener bezorgdheid inzake de hoogte van deze scheidingsmuur. De muur zorgt volgens het bezwaarschrift voor minder zon- en lichtinval bij de rechter aanpalende. Het wordt betreurd dat deze behouden blijft ondanks dat de bestaande aanbouw die 2 bouwlaag omvat wordt vervangen door een aanbouwwolume van slechts 1 bouwlaag.

4/ Mogelijke vochtinsijpeling kelder aanpalende:

Het dempen van de kelder in voorliggende aanvraag kan volgens de bezwaarindiener mogelijk leiden tot vochtinsijpeling in de kelder van de aanpalende(n).

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

1/ Foutieve intekening bebouwing rechter aanpalende:

Het bezwaarschrift geeft terecht aan dat de rechter aanpalende bebouwing foutief werd ingetekend, en meer bepaald inzake de aanbouvvolumes. Dit blijkt uit recente luchtfoto's alsook uit foto 'BA_Visitatiestraat_F_B_07' die deel uitmaakt van de aanvraag.

Op het aanpalende perceel werd in 2023 een vergunning verleend voor het slopen van de bestaande aanbouvvolumes en het oprichten van nieuwe aanbouvvolumes. Deze werken werden uitgevoerd. Op het aanpalende rechter perceel werden volgende aanbouvvolumes vergund:

- perceelsbrede gelijkvloerse aanbouw tot een bouwdiepte van 18 m, met een kroonlijsthoogte van 3,59 m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil).
- perceelsbrede uitbreiding op de eerste verdieping tot een bouwdiepte van 12 m. Dakrand ter hoogte van de scheidingsmuur met het perceel van de aanvraag (Visitatiestraat 21) bedraagt 7,07 m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil).

Gezien voorliggende aanvraag aangeeft dat er geen wijzigingen gebeuren aan de bestaande rechter scheidingsmuur voorbij het hoofdgebouw van de aanvraag, kan besloten worden dat deze foutieve intekening niet tot gevolg heeft dat de aanvraag niet verder beoordeeld kan worden. Enkel over een diepte van 2,40 m gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw heeft de scheidingsmuur een andere hoogte dan weergegeven op de plannen. Hierbij steekt het aanbouvvolume van de rechter aanpalende uit boven de ingetekende scheidingsmuur.

2/ Schade / isolatie ter hoogte van vrijgekomen zijgevel aanpalende bebouwing:

Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, 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 het bezwaarschrift zelf aangeeft betreft dit een burgerrechtelijke aangelegenheid. Omdat de vermelde zaken in hoofdzaak tussen burgers onderling moeten worden geregeld, kunnen ze niet verder weerhouden worden bij het beoordelen van voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag. Omgevingsvergunningen zijn immers gebaseerd op publiekrecht en worden *'verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken, burgerlijke rechten'* (cfr. artikel 4.2.22 Vlaamse codex ruimtelijke ordening). Deze Omgevingsvergunning kan geen afbreuk doen aan burgerlijke rechten.

3/ Stabiliteit en hoogte van de hoge scheidingsmuur op de rechter perceelsgrens, dit ter hoogte van het bestaande en voorziene aanbouvvolume:

Het bezwaar inzake de hoge scheidingsmuur ter hoogte van de rechter perceelsgrens wordt bijgetreden. Het behoud van deze hoge scheidingsmuur is niet wenselijk en ruimtelijk niet te verantwoorden. Het behoud heeft geen enkel nut of meerwaarde en heeft een nefaste impact op het aanpalende perceel en de omgeving. Bijgevolg wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen dat de rechter scheidingsmuur, vanaf een bouwdiepte van 12m, moet verlaagd worden tot een maximale hoogte van 3,80m gemeten ten opzichte van het trottoirpeil.

4/ Mogelijke vochtinsijpeling kelder aanpalende:

Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Zoals eerder opgenomen bij de beschrijving (zie hoger) wordt het pand zeer ingrijpend aangepast, waardoor deze niet kan opgevat worden als een verbouwing. De gevraagde wijzigingen aan dit pand worden beoordeeld als aanpassingswerken naar een nieuwbouw i.p.v. een verbouwing.

Het voorgestelde volume wordt gunstig geadviseerd.

Hoofdgebouw

Het hoofdvolume van de woning wordt voorzien met drie bouwlagen. Deze 3^{de} bouwlaag wordt deels teruggetrokken voorzien. Binnen Gent wordt een basisschaal van 3 bouwlagen aanvaard. Een hoogte van drie bouwlagen is een 'Gentse maat', en komt al heel veel voor in het gewone weefsel: klassieke rijwoningen in de binnenstad en de negentiende-eeuwse gordel, in de centra van de deelgemeenten,... Bovendien is dit naar woonkwaliteit en uit energetisch oogpunt een hoogte waarbij compact kan gebouwd worden.

Daarbij moet steeds een afweging gemaakt worden tussen een voldoende aansluiting op de bestaande toestand (inpasbaarheid) en het stimuleren van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Gekeken naar de omliggende omgeving, is de basisschaal van 3 bouwlagen inpasbaar. In de directe omgeving zijn reeds panden aanwezig met 3 bouwlagen.

Ook het afwerken van het hoofdvolume met een plat dak is aanvaardbaar.

In de ruime omgeving bevinden er zich reeds enkele bouwvolumes die afgewerkt zijn met een plat dak. Hierbij wordt geoordeeld dat een plat dak zich op een aanvaardbare wijze inpast binnen de bestaande context.

Vanuit de goede ruimtelijke ordening wordt geoordeeld dat het geplande bouwvolume zich qua volume, schaal en vormgeving op een stedenbouwkundig aanvaardbare manier inpast de omgeving. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is beperkt.

Het ontdebelen van de voorgevel, waarbij de oorspronkelijke gevel ter hoogte van de rooilijn behouden blijft en er een nieuwe voorgevel wordt opgetrokken die voor een groot deel uit raampartijen zal bestaan, is aanvaardbaar. Er wordt geoordeeld dat de woning over voldoende lichtinval blijft beschikken. Ook wordt geoordeeld dat er nog voldoende ingezet wordt op een levendige gevelplint. Door de ontdebeldde gevel hoofdzakelijk in glas te voorzien blijft er vanuit de woning voldoende contact met de straat.

Aanbouw

De aanvraag voorziet in het gelijkvloers een bouwdiepte van maximaal 21,60 m. De kroonlijsthoogte van de gelijkvloerse aanbouw bedraagt 3,70 m.

De voorziene bouwdiepte wijkt hierbij af van wat gangbaar wordt toegelaten.

Echter wordt met voorliggende aanvraag centraal ter hoogte van het aanbouwwolume een patio (19,31 m²) voorzien die de meerdiepte in bouwdiepte kan verantwoorden. De patio wordt voorzien met het oog op maximaal binnentrekken van natuurlijke lichtinval in de woning en voorziet bovendien in een bruikbare en kwalitatieve buitenruimte. Bovendien blijft de footprint van het aanbouwwolume hierdoor beperkt. Een perceelsbreed aanbouwwolume zonder centrale patio dat zou reiken tot een gangbare bouwdiepte van 18 m zou op voorliggend perceel een gelijkaardige footprint beslaan als het bouwwolume dat nu wordt voorzien. Er wordt geoordeeld dat, rekening houdende met de voorziene patio en gezien er voldoende onbebouwde en kwalitatieve buitenruimte aanwezig blijft (zijnde 19,31 m² patio en 30 m² achterliggende tuinzone), akkoord kan gegaan worden met de vooropgestelde bouwdiepte. De voorziene patio biedt een meerwaarde in woonkwaliteit op voorliggend perceel.

De voorziene bouwhoogte valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwhoogte. Wel wordt opgemerkt dat er een hoge dakopstand wordt voorzien (85 cm). Om te vermijden dat de platte daken van de gelijkvloerse aanbouw zouden ingericht worden als dakterras, hetgeen ruimtelijk niet te verantwoorden is op deze bouwdiepte, wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen dat deze platte daken niet mogen ingericht worden als dakterrassen.

Vanuit de goede ruimtelijke ordening wordt geoordeeld dat het geplande bouwwolume zich qua volume, schaal en vormgeving op een stedenbouwkundig aanvaardbare manier inpast de omgeving. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is beperkt.

Bijkomend wordt opgemerkt dat de bestaande scheidingsmuur ter hoogte van de rechter perceelsgrens, na sloop van het bestaande aanbouwwolume bestaande uit 2 bouwlagen, integraal behouden blijft en niet wordt verlaagd in lijn met de bouwhoogte van de nieuwe gelijkvloerse aanbouw / de aanbouwwolumes op het aanpalende perceel. Het behoud van deze hoge scheidingsmuur is niet wenselijk en ruimtelijk niet te verantwoorden. Het behoud heeft geen enkel nut of meerwaarde en heeft een nefaste impact op het aanpalende perceel en de omgeving. Dit wordt ook aangehaald in het bezwaarschrift. Bijgevolg wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen dat de rechter scheidingsmuur, vanaf een bouwdiepte van 12 m, moet verlaagd worden tot een maximale hoogte van 3,80 m gemeten ten opzichte van het trottoirpeil.

Inrichting

Het ontwerp voorziet een hedendaagse kwalitatieve eengezinswoning. De voorziene indeling beantwoordt aan hedendaagse comforteisen. Mits rekening wordt gehouden met de minimaal noodzakelijke vrije hoogte tussen vloer en plafond in de leefruimte (zie paragraaf 4.3 Algemeen Bouwreglement) wordt geoordeeld dat de voorziene ruimtes voldoende groot zijn. De voorziene ruimtes worden van genoeg daglicht voorzien. De grote raampartijen zorgen voor voldoende lichtinval en versterken het contact met de buitenruimte.

Gevelafwerking

De gevels worden op een kwalitatieve manier afgewerkt. De woning zal daardoor ook een opwaardering van het straatbeeld betekenen. Gelet op de nabije omgeving, past het gebruikte

materiaal zich op een aanvaardbare wijze in binnen de bestaande context.

Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025079123 bijlage plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het grondig verbouwen van het hoofdgebouw en het reduceren van het bijgebouw naar 1 bouwlaag aan Francis Note - Désirée Lambrecht gelegen te Visitatiestraat 21, 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:

Vrije hoogte leefruimte

De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de woonkamer, de keuken en de slaapkamer moet minimaal 2,50 m bedragen. De vrije hoogte ter hoogte van de leefruimte dient bijgevolg aangepast te worden naar een minimale vrije hoogte van 2,50 m. Dit moet gebeuren binnen het vergunde volume.

Verlagen rechter scheidingsmuur

De rechter scheidingsmuur moet, vanaf een bouwdiepte van 12 m, verlaagd worden tot een maximale hoogte van 3,80 m gemeten ten opzichte van het trottoirpeil.

Platte daken aanbouwvolume

De platte daken van het aanbouwvolume mogen niet ingericht worden als dakterrassen.

Hemelwaterput

Er moet voorzien worden in een hemelwaterput met een minimale inhoud van 5.000 liter. De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op de voorziene infiltratievoorziening.

Ondergrondse infiltratievoorziening

- De infiltratievoorziening dient over de volledige bodem- en infiltratie-oppervlakte goed toegankelijk te zijn met CCTV-camera (een goed toegankelijke toegangspot met verlaagde bodem (= slibzak) is te voorzien op het begin en einde van elke infiltratiestraat of infiltratiestreming).
- De infiltratievoorziening dient over de gehele bodem- en wandoppervlakte alsook in alle uithoeken gemakkelijk grondig te reinigen zijn met een rioolspuitkop (rioolrat), waarbij het vuil en slib zonder obstructies uit de voorziening verwijderd kan worden.

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

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.

Privéwaterafvoer:

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

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

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

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-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 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.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het inpandig rioleringsstelsel.

Openbaar domein:

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, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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

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

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

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

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

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

Grondwaterbemaling

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van

de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke 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 gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het 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.

2025_CBS_11187 - OMV_2025079123 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het grondig verbouwen van het hoofdgebouw en het reduceren van het bijgebouw naar 1 bouwlaag - met openbaar onderzoek - Visitatiestraat, 9040 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025079123

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_Visitatiestraat_G_B_ACHTERGEVEL.pdf	2Lg9WNuMQJLXqJY1uQQrBg==
BA_Visitatiestraat_G_B_VOORGEVEL.pdf	40bJ8JaR2AwLxWtQi6c32A==
BA_Visitatiestraat_G_N_ACHTERGEVEL.pdf	cT5K17VtPFH33zJ5O3wF7w==
BA_Visitatiestraat_G_N_VOORGEVEL.pdf	xdWywPBM69xdZX4XJa3bsA==
BA_Visitatiestraat_I_B_01.pdf	F0I612HOMnShT6SIFSyEBA==
BA_Visitatiestraat_I_N_01.pdf	pgAroxrjXj6HyLuBkbwXzw==
BA_Visitatiestraat_L_N_01.pdf	nkjKL1dcL3a3KNTLjH3ITQ==
BA_Visitatiestraat_P_B_-1.pdf	nJ94I3ThjppjWEN9an34T9A==
BA_Visitatiestraat_P_B_00.pdf	94jqN7ZEUOEbIUaGuOhQEg==
BA_Visitatiestraat_P_B_01.pdf	Cji8WbM/+tESKZQDMO4/Kg==
BA_Visitatiestraat_P_B_02.pdf	b1mnLRqCjPlxhgISI9BZcQ==
BA_Visitatiestraat_P_B_DAKENPLAN.pdf	ZD6UbT4Sk8l1AcXk2MjuyQ==
BA_Visitatiestraat_P_N_-1.pdf	EnujgWpKbx69eluns79vWA==
BA_Visitatiestraat_P_N_00.pdf	M49hsNdKR42/V2dcJlyMwA==

BA_Visitatiestraat_P_N_01.pdf	EWU4aFJw6vHi66nu63LuUw==
BA_Visitatiestraat_P_N_02.pdf	ipvISoCpnfKIHfKBPfHfQ==
BA_Visitatiestraat_P_N_DAKENPLAN.pdf	CRpAlQEJS4I6KD1UqGJybw==
BA_Visitatiestraat_S_B_AA.pdf	0Gko9Sfkq69EUuVCe4PdYg==
BA_Visitatiestraat_S_B_BB.pdf	3tXHsTE/22YfEZZG/Ro+nA==
BA_Visitatiestraat_S_N_AA.pdf	+rbMbNQCBdqGGbPPsKhz8w==
BA_Visitatiestraat_S_N_BB.pdf	EXrIQJLrQQAawV/a0B7qvDg==
BA_Visitatiestraat_T_B_01.pdf	lrtz9aGtr5ufQNPRIJL35g==
BA_Visitatiestraat_T_N_01.pdf	743szeRWC7/9A93L1PpCcw==