



2026_CBS_03696 OMV_2026023726 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 3 wooneenheden na het slopen van de bestaande bebouwing - zonder openbaar onderzoek - Benedictijnenstraat en Stalhof, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 april 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, 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?

COLDIMMO BV met als contactadres Industriepark-Drongen 2, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026023726) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 25 februari 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 3 wooneenheden na het slopen van de bestaande bebouwing
- Adres: Benedictijnenstraat 74 en Stalhof 39, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 5 sectie E nr. 558L

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 maart 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 april 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de bestaande toestand

OMGEVING

Het perceel van aanvraag is gelegen op de hoek van de Benedictijnenstraat en de Stalhof in de historische binnenstad. De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door enkele hoogbouwvolumes. Het betreft grootschalige studentenhuisvestingsprojecten waarvan de meeste gebouwen in eigendom van de Universiteit Gent. Zo bevindt Home Fabiola en Home Vermeylen zich aan de overzijde van de Stalhof. Het betreft gebouwen van negen volwaardige bouwlagen. Aan de overzijde van de Benedictijnenstraat bevindt zich Home Groningen bestaande uit vijf volwaardige bouwlagen.

Langs de straatzijden waar het hoekperceel deel van uitmaakt bevindt zich voornamelijk gesloten bebouwing van twee tot drie bouwlagen overwegend afgewerkt met hellende dakvlakken. Langs de zijde Stalhof betreft het voornamelijk panden met een horecabestemming. Samen met de panden in de Overpoortstraat vormen ze een belangrijk uitgangsbied voor studenten. Langs de Benedictijnenstraat bevinden zich bijkomende studentenhuisvesting en rijwoningen.

PERCEEL

Het perceel van aanvraag beschikt over een onregelmatige vorm met aan de straatzijde Stalhof een breedte van 4,28m en aan de zijde Benedictijnenstraat een breedte van 15,33m. De perceelsdiepte gemeten langsheen de rechterperceelsgrens (Benedictijnenstraat 72) bedraagt maximaal 7,66m. Het perceel beschikt over een totale oppervlakte van 83,76m².

MORFOLOGIE EN PROGRAMMA

Op het perceel bevindt zich een rechtmatig tot stand gekomen horecapand bestaande uit een hoofdvolume van twee volwaardige bouwlagen afgewerkt met hellende dakvlakken. De kroonlijst- en nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil ter hoogte van de hoek) bedraagt respectievelijk 6,76m en 8,67m. Aan de achterzijde beschikt het pand over een aanbouwvolume afgewerkt met een plat dak. Het volledige perceel is volgebouwd.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Sloop van de bestaande bebouwing:

Het volledige bestaande pand (hoofdvolume en aanbouwvolume) wordt gesloopt.

2/ Oprichting van een nieuwbouwvolume:

PROGRAMMA

Op het perceel wordt een nieuwe meergezinswoning opgericht bestaande uit drie entiteiten:

- Één studio met een netto vloeroppervlakte van 40,81m².
- Één 2-slaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van 60,72m².
- Één 3-slaapkamerduplex met een netto vloeroppervlakte van 124,45m².

De gemiddelde netto vloeroppervlakte bedraagt 75,32m².

MORFOLOGIE

Het nieuwbouwwolume bestaat uit vier volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil ter hoogte van de hoek) van 12,65m. De vierde bouwlaag is 2,80m teruggetrokken t.o.v. de rooilijn zijde Stalhof. De teruggetrokken zone is aangelegd als dakterras met een kroonlijsthoogte (inclusief balustrade) van 10,43m.

Ten gevolge van het nieuwbouwwolume wordt de scheidingsmuur met linkeraanpalende (Stalhof 37) opgehoogd. Ter hoogte van het nieuwe dakterras wordt de scheidingsmuur opgehoogd met maximaal 0,55m vanaf de rooilijn over de volledige diepte van het dakterras. De vierde bouwlaag reikt respectievelijk 0,08m en 2,77m hoger dan de kroonlijsthoogte en nokhoogte van linkeraanpalende. Hierdoor wordt de scheidingsmuur vanaf het achterste dakvlak van linkeraanpalende opgehoogd met 2,77m. De scheidingsmuur met rechteraanpalende (Benedictijnenstraat 72) wordt opgehoogd met 0,48m vanaf de rooilijn tot aan de achterperceelsgrens.

INDELING

De toegang van het pand bevindt zich langs de Benedictijnenstraat via een inpandig inkom. Via het inkom heeft men toegang tot een gemeenschappelijke inkom- en traphal. Aan de rechterzijde van de inkomhal bevindt zich een gemeenschappelijke fietsenberging (16,2m²). In de fietsenstalling is plaats voor het stallen van acht fietsen. Aan de linkerzijde van de inkomhal bevindt zich de studio met een sanitaire cel langs de scheidingsmuur en een open leefruimte en slaaphoek langs de straatzijden.

Op het eerste verdiep bevindt zich het 2-slaapkamerappartement met twee slaapkamers langs de Benedictijnenstraat en een leefruimte met open keuken op de hoek. De entiteit beschikt over een inpandig terras (6,30m²) ter hoogte van de hoek. Op het tweede en derde verdiep bevindt zich de 3-slaapkamerduplex. Op het tweede verdiep bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer en een berging. Op het derde verdiep bevindt zich een keuken, leefruimte, toilet en bijkomende berging. De entiteit beschikt over een dakterras (12,80m²).

GEVEL- EN DAKVLAKKEN

De volledige dakoppervlakte (exclusief het dakterras) wordt aangelegd als groendak. De gevelvlakken worden afgewerkt met steenstrips in een lichtbeige kleur. De onderzijde van de gevel wordt voorzien van een plint in blauwe hardsteen. De gevelvlakken worden voorzien van raamvlakken in aluminium buitenschrijnwerk in een donkergroene kleur. De raamdorpels, balustrade en dakrand worden in hetzelfde materiaal afgewerkt.

De hoek van het pand wordt afgerond uitgewerkt. Op het eerste en vierde verdiep bevinden zich hier terrassen die ook afgerond worden voorzien en deels uitkragen t.o.v. de rooilijn:

- Op het eerste verdiep kraagt het (inpandig) terras maximaal 0,20m uit t.o.v. de rooilijn zijde Stalhof. De maximale uitkraging bevindt zich daarbij op 0,70m afstand van de rooilijn zijde Benedictijnenstraat. De minimale vrije hoogte onder de uitkraging en het ondergelegen trottoirpeil bedraagt daarbij 2,43m. Hetzelfde terras krijgt eveneens maximaal 0,20m uit t.o.v. de rooilijn zijde Benedictijnenstraat. De maximale uitkraging bevindt zich daarbij op 0,70m afstand van de rooilijn zijde Stalhof. De minimale vrije hoogte onder de uitkraging en het ondergelegen trottoirpeil bedraagt daarbij 2,45m.

- Op het vierde verdiep kraagt het dakterras maximaal 20cm uit ter hoogte van de rooilijn zijde Stalhof en Benedictijnenstraat. De uitkragingen zijn identiek aan de uitkragingen op het eerste verdiep.

RIOLERING

Het nieuwbouwwolume wordt voorzien van een afgescheiden rioleringsstelsel voor afval- en hemelwater. Er wordt een septische put voorzien met een inhoud van 3500 liter en een hemelwaterput (met actieve koolfilter) van 7500 liter. Het opgevangen regenwater wordt herbruikt voor de doorspoeling van de toiletten, dienstkranen en het onderhoud.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 27/11/2003 werd een weigering afgeleverd voor het aanbrengen van panelen aan de gevels (voorstel tot regularisatie). (1999/765)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 27 maart 2026 onder ref. 031022-005/LT/2026. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Onverminderd de bepalingen uit de vernoemde reglementeringen moeten de hierna vermelde maatregelen uitgevoerd zijn op het ogenblik dat het gebouw in gebruik wordt genomen:

- De huisnummers moeten ten behoeve van de hulpdiensten duidelijk zichtbaar aangeduid te worden aan de straatzijde.
- De scheidingswanden met aanpalende gebouwen hebben EI 60 of REI 60 wanneer ze dragend zijn.
- Elke woongelegenheden en de fietsenberging moeten omsloten zijn door wanden met een brandweerstand EI 60, met deuren in deze wanden EI 30.
- De brandwerende deur van de fietsenberging moet zelfsluitend voorzien worden.
- De wenteltrappen moeten een minimale aantrede hebben van 24cm op de looplijn.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 5 maart 2026 onder ref. 5000124127. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- 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.

- Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden: <https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>
- 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.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden met cultureel, 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 Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

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 en wijkt af op volgend punt:

ARTIKEL 2.7: UITSPRUNGEN BOVEN DE OPENBARE WEG

Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele uitzonderingen.

Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn:

> tot op een hoogte van 2,20 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen zowel constructieve als niet-constructieve elementen maximaal 10 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

- > van 2,20 meter tot 3 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 10 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 20 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn;
- > van 3 meter tot 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 60 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.
- > vanaf een hoogte van 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg is de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context.

Afwijking:

Het terras op het eerste verdiep kraagt maximaal 0,20m uit t.o.v. de rooilijn terwijl de minimale vrije hoogte onder deze maximale uitkraging slechts 2,43m bedraagt zijde Stalhof en 2,45m zijde Benedictijnenstraat. De minimale vrije hoogte is bovendien nog beperkter voor de overige delen van de uitkraging door het oplopen van het trottoirpeil.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan:

De vrije hoogte onder de uitkragingen van het terras op het eerste verdiep is onvoldoende groot. Dit legt een te grote hypotheek op de functionaliteit van het openbaar domein. Het terras op het eerste verdiep moet voorzien worden binnen de rooilijn in aansluiting op de gevelvlakken van het gelijkvloers. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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 De Vlaamse Waterweg nv - Afd. Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel volledig 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.

Gescheiden afvoerstelsel:

Voorliggende aanvraag voorziet in de aanleg van een gescheiden afvoerstelsel voor afval-en hemelwater. Dergelijk gescheiden stelsel heeft een bufferend effect op de verwerking van het hemelwater. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

Hemelwaterput:

Voorliggende aanvraag voorziet in de aanleg van een voldoende groot gedimensioneerde hemelwaterput van 7500 liter. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

Groendak:

Hoewel de aanvrager hiertoe niet verplicht is (gezien het voorzien van een voldoende grote hemelwaterput) wordt het platte dak van het nieuwbouwwolume (exclusief het dakterras) aangelegd als groendak. Dit heeft een bijkomende bufferende werking op de verwerking van het hemelwater. Bovendien wordt een filter geplaatst zodoende de kwaliteit van het hemelwater te garanderen. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart:

De aanvraag is niet gelegen in een Habitat-gebied noch VEN-gebied. De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een erkend park. De aanvraag is niet opgenomen op de Gentse of Vlaamse biologische waarderingskaart.

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

Groen

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

Beschermde diersoorten

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart-1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als **opmerking opgenomen**.

Stikstof

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Lozing

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.

6.3. Conclusie:

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN. Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt 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. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Sloop van de bestaande bebouwing:

Het bestaande pand beschikt niet over erfgoedwaarde en is zeer sterk verouderd. Sloop is bijgevolg aanvaardbaar. Bij de sloop van het gebouw moet wel nagegaan worden of er zich geen nesten in het pand bevinden. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart-1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als **opmerking opgenomen**.

2/ Oprichting van een nieuwbouwwolume:

PROGRAMMA

Principieel is er geen bezwaar tegen de oprichting van een woongebouw op deze locatie (na sloop van het horecapand). Het pand zich in bevindt, zich volgens de Visienota Detailhandel en

Horeca 2023 in buurtwinkelgebied. In de categorie buurtwinkelgebied is de functie wonen dominant maar is ook ruimte voor buurtgerichte handel, horecadienstverlening of gemeenschapsvoorzieningen. Binnen buurtwinkelgebied is het behoud van de levendige plint niet verplicht. In de directe omgeving bevinden zich verschillende woongebouwen. Een woonprogramma is bijgevolg voldoende inpasbaar binnen deze omgeving.

De stad Gent streeft in haar beleid naar een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woongelegenheden van diverse grootte en verschillende types. Dergelijk gevarieerd woonaanbod creëert immers ook een gemengde bevolkingssamenstelling wat van belang is in de stad: een mix van alle leeftijden, culturen en gezinssamenstellingen maakt een stad dynamisch, leefbaar en uitermate interessant om in te wonen, te werken en zich te ontspannen.

Om na te gaan welke woontypologie waar het meest op zijn plaats is, ontwikkelde de stad een 'woningtypetoets'. Deze wordt uitgevoerd op percelen kleiner dan 1.500m², niet gelegen in een binnengebied en niet gelegen in een verordenend plan (BPA of RUP) waarvoor een specifiek woningtype werd opgelegd. Het resultaat van de toets geeft aan waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen principieel verplicht zijn en waar andere stedelijke woontypologieën mogelijk zijn. Het is geen verordenend instrument, maar een eerste beoordelingskader om te bepalen welk type woning op een perceel het meest geschikt is. Dit gebeurt op een objectieve manier, door op een uniforme wijze de omgeving, de buren, het perceel, het mogelijke volume en de parkeermogelijkheden in beeld te brengen.

Op basis van onze informatie zijn de resultaten voor het betreffende pand als volgt:

- Vraag 1: Gebiedsgerichte differentiatie: score 2
- Vraag 2: Buurt: score 0
- Vraag 3: Buren: score 1
- Vraag 4: Parkeren: score 1
- Vraag 5: Bouwlagen: score 1
- Vraag 6: Perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 1

De woningtypetoets geeft een score 6 aan, wat maakt dat op deze locatie geen voorkeur voor een bepaald woningtype bestaat. Het oprichten van een meergezinswoning is bijgevolg aanvaardbaar.

MORFOLOGIE

Het nieuwbouwvolume is voldoende inpasbaar binnen de omgeving. Het nieuwbouwvolume vormt een mooie overgang tussen het linkeraanpalende pand bestaande uit drie volwaardige bouwlagen en het rechteraanpalende pand bestaande uit vier volwaardige bouwlagen. Zeker omwille van zijn ligging op de hoek is het voorzien van een volwaardige vierde bouwlaag in aansluiting op het gabariet van rechteraanpalenden aanvaardbaar. Aan de overzijden van de straat bevinden zich bovendien hogere bouwvolumes. De impact van de meerhoogte op aanpalenden is bovendien beperkt. Het nieuwbouwvolume is voldoende inpasbaar binnen de omgeving.

INDELING

De inrichting van een studio op het gelijkvloers wordt minder wenselijk bevonden. De studio zal gezien zijn ligging op het gelijkvloers en de hoek over weinig privacy beschikken. Ook de nabije

ligging tot de uitgangsbuurt (Overpoortstraat en verschillende panden in Stalhof) maakt de inrichting van een gelijkvloerse studio minder wenselijk. Dergelijke gelijkvloerse ruimtes zouden beter geschikt zijn voor gemeenschappelijke voorzieningen zoals een fietsenstalling of een economische invulling. Indien toch gekozen wordt voor een woonfunctie op het gelijkvloers zou dit kwalitatiever zijn als onderdeel van een duplexentiteit. Zo beschikt de woning nog over woonruimtes op het eerste verdiep met een hogere mate aan privacy.

Er moet evenwel geoordeeld worden dat de inrichting van de gelijkvloerse studio voldoende kwalitatief en inpasbaar is binnen de omgeving:

- Zo beschikt zowel het linkeraanpalende, rechteraanpalende als overstaande pand eveneens over een residentiële plint. De inrichting van een woonfunctie op plintniveau is bijgevolg voldoende inpasbaar in de omgeving.
- De meergezinswoning wordt voorzien van een voldoende grote gemeenschappelijke fietsenstalling. Er is geen nood aan een bijkomende fietsenstalling en in een meergezinswoning van deze schaal is er ook geen nood aan bijkomende gemeenschappelijke voorzieningen.
- De resterende gelijkvloerse ruimte (na aftrek van de fietsenstalling, inkomhal en traphal) is zeer klein voor een economische invulling.
- Er wordt al een kwalitatieve duplexentiteit voorzien in het pand. Het is logisch dat deze verbonden wordt op het tweede en derde verdiep, verbonden aan de grootste en meest kwalitatieve (niet-overdekte) buitenruimte.
- Gezien de hoge woningnood wordt de voorkeur gegeven aan een meergezinswoning bestaande uit drie woonentiteiten t.o.v. een meergezinswoning bestaande uit twee entiteiten (bv. twee duplexentiteiten). Dit is zeker het geval binnen voorliggende aanvraag gezien er een voldoende grote mix voorzien wordt in entiteiten (één studio, één 2-slaapkamerappartement en één 3-slaapkamerappartement) met een voldoende grote gemiddelde netto vloeroppervlakte.
- Bovendien wordt geoordeeld dat de studio beschikt over een relatief grote oppervlakte (t.o.v. de voorgeschreven minimumnorm). De studio kan bijgevolg zodanig worden ingericht zodat een meer afgescheiden slaapzone ontstaat (zoals ingetekend op de plannen). De woonkwaliteit wordt hierdoor voldoende gegarandeerd.

De inrichting van gelijkvloerse studio is bijgevolg aanvaardbaar.

De indeling van de overige twee appartementen is eveneens voldoende kwalitatief.

GEVEL- EN DAKVLAKKEN

De gevel- en dakvlakken van het pand worden voldoende kwalitatief afgewerkt. Het voorzien van een eerste kroonlijst boven de derde bouwlaag en het afronden van de gevel ter hoogte van de hoog leiden tot een betere inpasbaarheid in de staat. Dit wordt positief bevonden.

Het terras op het eerste verdiep kraagt maximaal 0,20m uit t.o.v. de rooilijn terwijl de minimale vrije hoogte onder deze maximale uitkraging slechts 2,43m bedraagt zijde Stalhof en 2,45m zijde Benedictijnenstraat. De minimale vrije hoogte is bovendien nog beperkter voor de overige delen van de uitkraging door het oplopen van het trottoirpeil. Dit legt een te grote hypotheek op

de functionaliteit van het openbaar domein. Het terras op het eerste verdiep moet voorzien worden binnen de rooilijn in aansluiting op de gevelvlakken van het gelijkvloers. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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_2026023726 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 3 wooneenheden na het slopen van de bestaande bebouwing aan COLDIMMO bv (O.N.:0726871379) gelegen te Benedictijnenstraat 74 en Stalhof 39, 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:

Externe adviezen:

- De bijzondere voorwaarden uit het advies van **Brandweerzone Centrum**, afgeleverd op 27 maart 2026 onder ref. 031022-005/LT/2026, moeten integraal worden nageleefd.
- De bijzondere voorwaarden uit het advies van **Fluvius**, afgeleverd op 5 maart 2026 onder ref. 5000124127, moeten integraal worden nageleefd.

Uitkraging:

Het terras op het eerste verdiep moet voorzien worden binnen de rooilijn in aansluiting op de gevelvlakken van het gelijkvloers.

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.**

- 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").

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

- Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.
- Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.
- De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.
- Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

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.

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 ofwel 60cm hart op hart of 40cm tussen de buizen. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

Private leidingen op openbaar domein:

- De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan.
- Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van balkons/(dak)terrassen/dakkapellen/daken moet aangesloten worden op het inpandig rioleringsstelsel.
- Regenwaterpijpen t.h.v de straatgevel moeten in deze gevel worden ingewerkt, deze dienen binnenshuis op het interne rioleringssysteem aangesloten te worden.

Sloop:

- Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.
- 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.
- Keermuurtjes en keldergaten moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

Niveau openbaar domein:

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

geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Nieuwe gevelmuren + funderingsdiepte:

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen **volledig op privaat domein** binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt. De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken **een tegensprekelijke plaatsbeschrijving** opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken. Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

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

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

Objecten openbaar domein:

- Voor het tijdelijk **wegnemen en terugplaatsen van de** gevelarmatuur van de openbare verlichting, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. Indien vereist kan er tijdelijke verlichting opgelegd worden. De armatuur mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

- Voor het **wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel** die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Wyre, <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>.
- Voor het **eventueel wegnemen van de nutskast** moet contact worden opgenomen met de desbetreffende nutsmaatschappij.
- Voor het **wegnemen van de hydrantaanduiding** moet contact worden opgenomen met Farys, e-mail: netexploitatie.gent@farys.be.
- **Het straatnaambord** dat op de gevel bevestigd is, moet voor de aanvang van de werken voorzichtig worden afgenomen en bezorgd aan Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Proeftuinstraat 45, 9000 Gent, tel.: 09/266 53 99, mail: DWBW.TeamVerkeerstechniek@stad.gent of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.
- Voor het **tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van de camera** die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Politiezone Gent, e-mail: pz.gent.ict.toto@police.belgium.eu

Huisnummering:

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van **een huisnummeringsattest** na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>.

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Beschermde diersoorten:

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

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 inkennisstelling 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 aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd

opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

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

2026_CBS_03696 - OMV_2026023726 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 3 wooneenheden na het slopen van de bestaande bebouwing - zonder openbaar onderzoek - Benedictijnenstraat en Stalhof, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026023726

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_Benedictijnenstraat74_G_N_2.pdf	JYF1HbPqMgmhoDKKhK924Q==
BA_Benedictijnenstraat74_G_B_1.pdf	y+uOEli617xNjSOpvRpMEg==
BA_Benedictijnenstraat74_G_B_2.pdf	hz1qajmQvUdO7dCBtIrMtA==
BA_Benedictijnenstraat74_G_N_1.pdf	rZru9IzwW3iq8oNy/6WIKa==
BA_Benedictijnenstraat74_I_B_1.pdf	XdhiszA9YT+J7WJyuY0Nvw==
BA_Benedictijnenstraat74_I_N_1.pdf	oK8vAtBVUX804RaCioelCA==
BA_Benedictijnenstraat74_L_B_1.pdf	Qh/IYvGCjN3Vi8ynwjeaaw==
BA_Benedictijnenstraat74_L_N_1.pdf	04cWhWVZYK8e7W7GrmRj2w==
BA_Benedictijnenstraat74_P_B_1.pdf	Xv4DnxuJlk+MTFu8lepV7Q==
BA_Benedictijnenstraat74_P_B_2.pdf	dxvDrPwljCJDF7DLjr03xg==
BA_Benedictijnenstraat74_P_N_1.pdf	1PRKFvLbLu4REXpqkPPx2Q==
BA_Benedictijnenstraat74_P_N_2.pdf	UBZszJ4V4kzO4I4fQiDhIA==
BA_Benedictijnenstraat74_P_N_3.pdf	b+j2YffnLsiRSdtqvlutug==
BA_Benedictijnenstraat74_P_N_4.pdf	9DujwLqJI9WFbIVm/dCHzg==
BA_Benedictijnenstraat74_P_N_5.pdf	yEmaOKWyeYsHSHxk22fEpQ==
BA_Benedictijnenstraat74_S_N_1.pdf	+U5oYn6OT+D0rVXZ+AH7YA==
BA_Benedictijnenstraat74_S_N_2.pdf	EO08iLrv4DeLos3eElJuQw==
BA_Benedictijnenstraat74_S_N_3.pdf	+deOWG90c8TH12aKXk9gFA==
BA_Benedictijnenstraat74_T_B_1.pdf	zXx164bVpOfxDwR5fWdog==
BA_Benedictijnenstraat74_T_B_2.pdf	SL6EioVP4muUNeurech2WA==
BA_Benedictijnenstraat74_T_N_1.pdf	qkYHTREcl50vglyq3GdfNQ==
BA_Benedictijnenstraat74_T_N_2.pdf	ORmLLeIqDyF04D/CfFEmsg==