



2026_CBS_03915 OMV_2026008369 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een kamerwoning met 6 kamers - met openbaar onderzoek - Hoogstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 7 mei 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Jasbir Singh met als contactadres Phoenixstraat 76, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026008369) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 26 januari 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het renoveren van een kamerwoning met 6 kamers
- Adres: Hoogstraat 56, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 2932B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 februari 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 27 april 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel ligt langs de Hoogstraat in de wijk Binnenstad – deel Sint-Michiels, een drukke doorgangsweg naar het centrum toe.

De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, de hoofdgebouwen tellen overwegend 2 tot 3 bouwlagen en er is een diversiteit aan bouwstijlen aanwezig.

Enkele van de omliggende panden zijn op de gelijkvloerse bouwlaag ingevuld met de functie horeca of handel, op de verdiepingen is dan meestal de functie wonen aanwezig. Zeer nabij is ook een site met voorbouw en achterliggende gebouwen van de functie onderwijs (KU Leuven) aanwezig.

Morfologie perceel en bebouwing

* Afmetingen perceel: Oppervlakte: ca. 77 m². Straatbreedte: 5,44 m.

* Type bebouwing: Rijbebouwing.

* Functie van het pand: Meergezinswoning, het betreft een rechtmatig tot stand gekomen vergunning voor een kamerwoning (oorspronkelijk met 8 kamers), momenteel met 6 kamers.

* Volume hoofdgebouw: 3 bouwlagen met hellend dak.

* Totale bouwdiepte gebouwen: Hoofd- en aanbouwen tot een diepte van 14,99 m.

Tegen de achterste perceelsgrens staat een hoge tuinberging.

* Onbebouwde ruimte: ca. 8,5 m².

Erfgoed

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

De gevel dateert van eerste helft 20^e eeuw (jaren '30). De dakvorm wijst echter op een oudere kern waarbij dit een diephuis kan zijn geweest met een trapgevel. De rooilijn hier werd hier echter verlegd. Hierdoor zal dit pand ofwel herbouwd zijn geweest ofwel een zeer grondige verbouwing hebben gekend in de 20^e eeuw. De oorspronkelijke volumetrie werd hierdoor reeds aangetast.

De erfgoedwaarde van het pand is dan ook eerder beperkt. Deze concentreert zich voornamelijk op de inpassing van de gevel en de volumetrie in het straatbeeld. Zo vormt de kroonlijst niet alleen een afbakening van de eigen gevelarchitectuur maar ook een visuele afbakening van de gevels in het straatbeeld.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

* Behoud van de meergezinswoning, type kamerwoning met blijvend 6 kamers, deze krijgen nu eigen sanitair en toilet.

* Verbouwen van het hoofd- en de aanbouwen.

* Aanpassen van de binnen-indeling.

Volumes / Scheidingsmuren

Hoofdgebouw:

* Het bestaande hellende dak wordt gewijzigd naar een hoger gelegen plat dak. De voorste kroonlijst blijft behouden, maar daarboven wordt een gevelbrede opbouw geplaatst, de extra hoogte meet 1,51 m, de nieuwe bouwhoogte meet 12,23 m boven het trottoirpeil.

* Er worden 2 kleine delen hellend dak voorzien:

Eenzijds in de voorste 1,15 m achter de rooilijn: hier wordt een hellend dak voorzien.

Anderzijds wordt achteraan tegen de rechter zijperceelsgrens, achter het hoofdgebouw van de rechter buur, een sterk hellend dak (helling: 70) voorzien naar de grens toe.

* Achter het hoofdgebouw op de 1^e en 2^e verdieping wordt tegen de linker zijperceelsgrens telkens een balkon geplaatst van 0,80 m diep en 2,0 m breed. De bestaande zijmuur van de linker buur dient als zichtscherm.

* Aanpassing linker scheidingsmuur is vereist: Tussen de rooilijn en een diepte van 11,32 m wordt de scheidingsmuur opgehoogd naar een hoogte van 12,23 m² boven het trottoirpeil. Ten opzichte van de bestaande dakrand van de linker buur (nl. 9,27 m boven het trottoirpeil) reikt dit platte dak 2,94 m hoger.

* Geen aanpassingen aan de rechter en achterste scheidingsmuur.

Aanbouwen:

* De bestaande aanbouwen (tot een diepte van 14,99 m) worden gesloopt.

* De tuinberging (oppervlakte ca 8,8 m) wordt grondig gerenoveerd, met behoud van het volume.

* Hierbij worden geen aanpassingen aan de scheidingsmuren voorzien.

Voorgevel

Volgende aanpassingen worden voorzien:

* Op de nieuwe 4^e bouwlaag wordt een gevelbrede opbouw opgericht in gele volkernplaat, waarbij de raamkader 0,30 m uitspringt voor de rooilijn en dit tot tegen de zijperceelsgrenzen.

* Op de gelijkvloerse bouwlaag wordt in de gezamenlijke opening van de voordeur en het raam een nieuw schrijnwerk voorzien met ervoor gele verticale stijlen in aluminium, hierachter zitten een voordeur, een deur naar de fietsenstalling en ramen.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

- Aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel.

- De aanleg van een septische put (6 personen), een hemelwaterput (5.000 L).

- Geen infiltratievoorziening en geen de aanleg van groendaken.

2. HISTORIEK

Geen relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen gekend voor dit perceel.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 13 februari 2026 onder ref. 027825-010/PV/2026:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- De noodladder mag niet voor het raam van de keuken lopen.
- Op de eerste verdieping dient te ladder te verspringen en doorlopen tot op maaiveldniveau.

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).

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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ST-MICHIELS, goedgekeurd op 5 juni 2003, en is bestemd als verwevingszone.

**Het ontwerp wijkt af van de voorschriften van het BPA op volgende punten:
a/ Afwijking op 'de kroonlijsthoogte, de bouwhoogte en de dakvorm van het
hoofdgebouw'**

Het BPA stelt:

**Artikel 3.3.5: De referentie toegelaten bouwhoogte bedraagt 10 m. Dit is de toegelaten bouwhoogte tot het trottoirpeil tot de onderzijde van de kroonlijst.*

De nokhoogte mag niet hoger zijn dan 6 m boven de toegestane kroonlijsthoogte.

De standaard marge op de referentiebouwhoogte kan mits machtiging (en behalve indien anders bepaald) aangepast worden van 10 % naar drie meter + 10 % van de referentiebouwhoogte.

**Artikel 3.3.6: Elk hoofdgebouw en elk ander gebouw met méér dan één bouwlaag moet bedekt worden met hellende daken. De nok wordt evenwijdig met de voorgevel geplaatst.*

Het ontwerp voorziet:

Het ontwerp voorziet (naast het visuele behoud van de oude kroonlijst) een nieuwe hogere kroonlijst op 11,02 m boven het trottoir, aan de onderzijde van de kroonlijst. Hierachter komt het hellende dak. Maar het overgrote deel van het dak achter de nok is een plat dak op een hoogte van 12,23 m boven het trottoirpeil, met uitzondering van een klein, sterk hellend dak (helling 70°) achteraan rechts.

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 BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar.

**Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkingsmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van [Ruimte voor Gent](#) (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota [Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent](#) opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de*

principes van Ruimte voor Gent. Deze visie werd gebiedsgericht uitgewerkt en verschilt in de Binnenstad, Kernstad, Groeistad en het Buitengebied.

Deze locatie ligt binnen het deelgebied 'Binnenstad', in dit gebied wordt gesteld dat in het gewone woonweefsel als basisschaal 3 en maximaal 4 bouwlagen worden toegelaten.

Afwijking op 'de kroonlijsthoogte, de bouwhoogte en de dakvorm van het hoofdgebouw' is volgens deze artikelen juridisch mogelijk.

Bijkomend worden deze afwijkingen ook getoetst aan de goede ruimtelijke ordening (zie beoordeling onder punt 9 'Omgevingstoets').

b/ Afwijking op 'de bouwdiepte voor de 2 balkons'.

Het BPA stelt: Een minimum en toegelaten maximum bouwdiepte voor hoofdgebouwen wordt vastgelegd. Deze bouwdiepte wordt bepaald op basis van de referentiediepte. De referentiediepte wordt steeds gemeten op de perceelsgrenzen en wordt perceelsgewijs bepaald. Wanneer er gebouwd wordt tussen twee aangrenzende hoofdgebouwen wordt de referentiediepte bepaald door de lijn die de referentiedieptes van de twee aangrenzende gebouwen verbindt.

De bouwdiepte is rechts 8,72 m en links 11,92 m.

De referentielijn wordt dus gevormd door een lijn op een diepte van rechts 10,72 m naar links 12 m.

De 2 balkons vormen een afwijking. Deze werd niet vastgesteld, gevraagd en/of gemotiveerd.

Deze afwijking op de diepte van de 2 balkons kan bijgevolg niet worden toegestaan. Bijgevolg worden de 2 balkons uit de vergunning gesloten.

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 werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

Dit leidt tot volgende opmerkingen en/of bijzondere voorwaarden:

Artikel 2.7 - Uitsprong boven de openbare weg.

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

Vanaf een hoogte van 4 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg is de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context.

Bij aaneengesloten bebouwing moeten constructieve elementen minstens 60 cm van de zijdelingse perceelsgrenzen verwijderd blijven in geval ze meer dan 20 cm uitspringen voorbij de rooilijn.

Toetsing: Het ontwerp voldoet NIET aan deze bepalingen. Het nieuwe raamkader, dat rijkt tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen, springt 30 cm uit voor de rooilijn.

Volgende bijzondere voorwaarde wordt opgelegd:

De uitsprong van het raamkader dient beperkt te worden tot maximaal 20 cm voor de rooilijn.

Artikel 4.18 – Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning

Het is niet evident om bij verbouwingen van rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoningen (die niet aan de mix voldoen) toch te voorzien in de vooropgestelde mix of de gemiddelde netto totale vloeroppervlakte van 75 m². Verbouwingen / uitbreidingen waarbij het aantal woningen niet verhoogt, moeten een verhoogde leefkwaliteit nastreven door de gemiddelde oppervlakte van de woningen zo veel mogelijk op te trekken naar 75 m². Dit kan bijvoorbeeld door woningen samen te voegen of uit te breiden.

Toetsing: Het ontwerp voldoet aan deze bepalingen: De woonkwaliteit vergroot door het voorzien van een private sanitaire cel en een toilet in elke kamer, het verruimen van de netto-vloeroppervlakte van 2 kamers, het vergroten van de gemeenschappelijke keuken, het creëren van een grotere gemeenschappelijk buitenruimte en het voorzien van een grotere en vlotter toegankelijke fietsstalling.

Artikel 5.4; Artikel 5.5 en Artikel 5.6 : fietsstalling

Bij meergezinswoningen zijn altijd fietsparkeerplaatsen verplicht, rekening houdend zowel met het bestaand aantal woningen als een eventuele uitbreiding. Het verplichte aantal fietsparkeerplaatsen wordt uitgedrukt per kamer. Bij uitbreidingen of toename van het aantal woningen, wordt de norm steeds berekend op de nieuwe toestand.

Toetsing : Het ontwerp voldoet aan deze bepaling: De aangepast fietsstalling voldoet voor de 6 kamers en is veel vlotter toegankelijk vanaf de openbare weg.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

- **VERHARDING**
De verhardingen moeten waterdoorlatend worden aangelegd (en mogen geen helling van meer dan 2 % hebben) en/of de niet-waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).
-> Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.
- **Hemelwaterput**
*Er gebeuren werken aan de afwatering, waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 53,5 m².
Het volume van de hemelwaterput bedraagt minimaal 100 L per m² horizontale dakoppervlakte. Bij meergezinswoningen geldt dat per overschreden schijf putvolume van 5000 L er minimaal één woongelegenheden op de hemelwaterput wordt aangesloten, met een minimum van één, voor zover er voldoende woongelegenheden aanwezig zijn.
Bijgevolg dient een hemelwaterput van 5350 L te worden geplaatst.*
Volgende bijzondere voorwaarden worden opgelegd:
*** Er dient een grotere hemelwaterput te worden geplaatst met een inhoud van minstens 5350 L (dit in plaats van de geplande 5.000 L).**
***Minimaal de toiletten van 2 kamers dienen aangesloten te worden op de hemelwaterput.**
***De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor 2 toiletspoelingen, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.**
- **Infiltratievoorziening**
*Het perceel is kleiner dan 120 m², namelijk 77 m².
Er dient geen infiltratievoorziening te worden geplaatst.*

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 - mits toepassing van bovenstaande maatregelen - de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Natuurgebieden / Groen:

- * Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750 m van habitatrichtlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.
- * Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Stikstof:

- * De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Lozing:

- * Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Conclusie:

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 18 februari 2026 tot en met 19 maart 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **2 bezwaarschriften** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1. *Een buur stelt dat er met deze woning voornamelijk gestreefd wordt naar maximaal rendement.
De woning zal niet worden gebruikt als kangoeroe-woning, maar zal blijvend gebruikt worden als meergezinswoning.*
2. *Het ophogen van het dak zal een impact hebben op de lichtinval op het terras van de rechter buur, waardoor de gebruikskwaliteit van dit terras verminderd en bijgevolg ook de woonkwaliteit.*

3. Via de 2 balkons aan de achterzijde, zal een rechtstreekse inkijk genomen worden op het terras van de rechter buur, met schending van de privacy door de bewoners die niet 1 gezin vormen.

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

1. Het gebouw van de aanvraag is een vergund geachte meergezinswoning van het type kamerwoning (oorspronkelijk met 8 kamers) in de bestaande toestand en de nieuwe toestand met 6 kamers.

Op de affiche werd inderdaad foutief vermeld dat het om een 'kangoeroewoning' gaat. Maar in alle plannen en de aanvraag wordt duidelijk gesteld dat de aanvraag de renovatie van een kamerwoning behandelt. De 'kangoeroewoning' betreft een administratieve benaming die echter niet toe te schrijven is aan de bouwheer, maar aan de foutieve link bij de administratie, welke verder onderzocht wordt. De plannen en de benaming van de aanvraag geven wel duidelijk weer waarover de aanvraag gaat. De foutieve formulering heeft geen invloed op de beoordeling van de aanvraag.

2. De dakrandhoogte ten aanzien van het rechter aanpalende perceel blijft behouden. Maar er wordt een nu een sterk hellend dak voorzien met helling van 70°. Dit is niet aanvaardbaar: Dit steile dak heeft inderdaad een te grote impact op het rechter aanpalende perceel met een hoofdgebouw waarvan de diepte slechts 8,71 m bedraagt. De extra bouwdiepte bedraagt bij de bouwheer 2,70 m inclusief de isolatie en dit met een bouwhoogte van 4 bouwlagen. De buur wordt te sterk ingebouwd.

Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd: De dakhelling mag maximaal 45 bedragen ten opzichte van het horizontale vlak en de bestaande bouwhoogte op de grens, zodat de rechter buur – met een aanzienlijk minder diep hoofdgebouw - minder ingesloten wordt en er geen onaanvaardbare vermindering van de belichting en bezonning ontstaat bij de rechter buur.

3. De 2 balkons liggen op slechts 1,33 m van de rechter zijperceelsgrens en hebben geen zijdelings zichtscherm naar de rechter buur toe. Hierdoor worden inderdaad storende zichten genomen, met negatieve impact op de privacy en woonkwaliteit.

Gezien de terrassen klein zijn en het gebruik ervan beperkt is. Onder de voorwaarde dat er een bij elk van de balkons rechts een ondoorzichtig zichtscherm met een hoogte van minstens 1,90 m boven het vloerpeil van de balkons (en waarbij - in geval van brand – opengeklappen mogelijk is om de brandtrap te bereiken) kunnen de 2 balkons wel vergund worden.

Echter: De 2 balkons zijn met een aanpassingen ruimtelijk aanvaardbaar zijn, maar de bouwheer/architect heeft geen afwijking gevraagd op de afwijkende bouwdiepte zoals beschreven in de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg. Bijgevolg kunnen deze 2 balkons in deze aanvraag niet vergund worden.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Functie

Het ontwerp voorziet het behoud van de functie 'meergezinswoning, type kamerwoning met 6 kamers. De gelijkvloerse kamer (netto-vloeroppervlakte 13,5 m²) verdwijnt en op de dakverdieping, die door de wijziging van de dakconstructie vergroot, worden nu 2 kamers (in plaats van voorheen 1 kamer) voorzien.

In de bestaande toestand had de enige kamer in het hellende dak een smalle hogere plafondhoogte van 19 m², tussen de 2 gordingen, met weinig kwaliteit.
Vandaag wordt volgende indeling voorzien op de nieuwe volwaardige dakverdieping:
Achteraan: 1 kamer (netto-vloeroppervlakte: 22 m²), Vooraan: 1 kamer (netto-vloeroppervlakte: 19 m²), ter vervanging van de gesupprimeerde gelijkvloerse kamer.
Enerzijds krijgen alle kamers een eigen sanitair en toilet, de oppervlakte voldoet aan de vereisten.
Anderzijds vergroot de gemeenschappelijk keuken naar 19 m², waardoor deze ook voldoet aan de vereisten.
Aan de straatzijde wordt een nieuwe, goed bereikbare fietsenberging ingericht (voorheen in tuinberging), met een oppervlakte van 13,5 m², deze oppervlakte volstaat voor de 6 te behouden kamers.
Tot slot wordt een grotere buitenruimte gecreëerd, dit is sowieso positief omdat deze bruikbare afmetingen krijgt en bovendien zorgt de grotere buitenruimte ook voor een betere verlichting van de gemeenschappelijke keuken.
Er kan gesteld worden dat de aanpassingen een verbetering van de woonkwaliteit binnen deze kamerwoning tot gevolg hebben en dat de 6 kamers behouden kunnen worden.

Bouwwolumes en scheidingsmuren

Hoofdgebouw:

Het hoofdgebouw wordt verhoogd naar 4 volwaardige bouwlagen. De ophoging van de voorgevel sluit aan op de kroonlijst van de 2 rechter aanpalende hoofdgebouwen.
In het nieuwe dak worden 2 kleine delen hellend dak voorzien, namelijk net achter de ophoging van de straatgevel en in het gedeelte achter het hoofdgebouw van de rechter buur.
Door het voorzien van een hellend dak aan de straatzijde wordt een goede aansluiting voorzien in het straatbeeld.
Het hellende dak achteraan, naar de rechter buur toe, is te steil en heeft gelet op de extra bouwdiepte (2,70 m achter het hoofdgebouw van de buur) en de bouwhoogte 4 bouwlagen een negatieve impact op de betreffende buur.

Volgende bijzondere voorwaarde wordt opgelegd:

De dakhelling achter het hoofdgebouw moet verminderen naar maximaal 45 ten opzichte van de bestaande en te behouden dakrandhoogte. Op deze wijze zal de rechter buur niet te sterk worden ingebouwd en zal deze geen onaanvaardbaar verlies van belichting en bezonning zijn. Mits het respecteren van deze voorwaarde wordt de nieuwe dakvorm positief beoordeeld.

Gelijkvloerse aanbouw:

De nieuwe bouwdiepte van de aanbouw vermindert naar 11,30 m achter de rooilijn. Dit komt overeen met de diepte van het hoofdgebouw en is een beperkte bouwdiepte op dit ondiepe perceel, waarbij voldoende onbebouwde ruimte vrijgehouden wordt voor het inrichten van een bruikbare buitenruimte en het behoud van de bestaande tuinberging. D
De vermindering van de bouwdiepte wordt positief beoordeeld.

Balkons 1^e en 2^e bouwlaag:

Deze balkons worden – mede gelet op de externe isolatie (0,20 m) van de achtergevel - opgericht aan de linker zijde van de gevel, tot een bouwdiepte van 12,0 m achter de rooilijn. Dit is in lijn met de diepte van de achtergevel van het linker aanpalende hoofdgebouw.

Ruimtelijk is deze ligging aanvaardbaar, gezien deze 2 constructies liggen onder een hoek van 45° ten opzichte van de bestaande achtergevel rechts, waardoor deze volumes weinig tot geen ruimtelijk impact hebben op de rechter buur.

Echter : Deze bouwdiepte wijkt af van de bepalingen van het BPA. Deze afwijking werd niet aangevraagd. Bijgevolg kunnen de 2 balkons niet vergund worden.

Gelet op de korte afstand van 1,33 m tot de rechter zijperceelsgrens en het ontbreken van zichtschermen, wordt wel storende inkijk genomen op het rechter aanpalende perceel.

Bijkomend dient - in een nieuwe aanvraag - voor deze 2 balkons aan de rechter zijde een ondoorzichtig zichtschermbord te worden geplaatst, dit met een hoogte van minstens 1,90 m boven het vloerpeil van het balkon. Deze zichtschermborden mogen in functie van de bereikbaarheid van de brandladder wel wegklapbaar zijn.

Tuinberging

De renovatiewerken aan de tuinberging zijn vrij ingrijpend: Er worden binnenmuren gesloopt, de trapopening wordt verplaatst en de gevelopeningen en gevelbekleding worden aangepast.

Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd:

De bouwaanvraag mag niet voorzien in het herbouwen van de tuinberging met 2 bouwlagen, dit zou strijdig zijn met de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg. Enkel aanpassingswerken aan het bestaande volume kunnen aanvaard worden.

Besluit:

*Het profiel van de linker scheidingsmuur moet voor het oprichten van de extra bouwlaag worden verhoogd. De extra bouwhoogten en -diepten vallen binnen de aanvaardbare normen, namelijk binnen de bouwdiepte van het hoofdgebouw van de linker buur.

*Ten aanzien van de rechter buur, waarvan het hoofdgebouw minder diep reikt, kan de ophoging enkel aanvaard worden, indien de helling van het dak vermindert naar 45°. Slechts dan kunnen we

oordelen dat dit aanpalende perceel niet te sterk worden ingebouwd en dat de buur geen onaanvaardbare vermindering van de belichting, bezonning zal ervaren.

* Mits het plaatsen van 2 zichtschermborden op de balkons worden de nieuwe bouwvolumes positief beoordeeld ten opzichte van het eigen perceel en de omliggende percelen. Echter deze 2 balkons worden om juridische redenen uit de vergunning gesloten.

Voorgevel

Het nieuw ontwerp is esthetisch aanvaardbaar, maar moet voldoen aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement, daarom worden volgende bijzondere voorwaarden opgelegd:

1/ De uitsprong van het raamkader van de gevelopbouw dient beperkt te worden tot maximaal 20 cm voor de rooilijn.

2/ Op de gelijkvloerse bouwlaag mag het gele stijlwerk niet uitspringen voor de rooilijn.

Erfgoed

Naast interne herinrichtingswerken en de afbraak van een niet-waardevolle achterbouw omvat de aanvraag wijziging van het volume van het hoofdgebouw: Het bestaande dak wordt vervangen door een volwaardige bouwlaag.

Gezien de erfgoedwaarde van het dak reeds is aangetast, kan hiermee akkoord gegaan worden.

De bestaande kroonlijst wordt vervangen door een uitstekend raamkader. Dit raamkader sluit aan de bovenzijde aan met de kroonlijst van nr. 54. Hierdoor blijft de visuele afbakening van de

gevel behouden en zoekt het nieuwe volume een aansluiting op de naastliggende volumetrie.
Vanuit een erfgoedafweging kan hiervoor gunstig geadviseerd worden.

Buitenruimte en verharding

De ontwerp voorziet het vergroten van de open ruimte. Dit resulteert in een rustiger beeld, verhoogt de woonkwaliteit.

Als bijkomende voorwaarden wordt volgens het bijzonder plan van aanleg opgelegd:

In de zone voor tuinen, die start op een perceelsdiepte van 16 m achter de rooilijn en reikt tot tegen de achterste perceelsgrens, dient minimum 25 % van deze zone te worden aangelegd als onverharde tuin.

Op deze wijze verbeteren ook de ecologische waarden in de buitenruimte.

CONCLUSIE

- **Deels 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.
- **Deels weigering** : de 2 balkons aan de achtergevel.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningaanvraag 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_2026008369 bijlage plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het renoveren van een kamerwoning met 6 kamers aan Jasbir Singh gelegen te Hoogstraat 56, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Worden uit de vergunning gesloten: de 2 balkons

Deze 2 constructies worden uit de vergunning gesloten, gezien ze afwijken van het bijzonder plan van aanleg. De afwijking werd niet opgemerkt, gevraagd en/of gemotiveerd.

Brandweervoorschriften

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 13 februari 2026 met kenmerk 027825-010/PV/2026).

Achterste hellende dak

Het hellend dak dient aangepast te worden: De dakhelling achter het hoofdgebouw van de rechter buur moet verminderen naar maximaal 45 ten opzichte van de bestaande en te behouden dakrandhoogte, dit in functie van de woonkwaliteit van deze buur.

Afwerking voorgevel

- 1/ De uitsprong van het raamkader van de gevelopbouw dient beperkt te worden tot maximaal 20 cm voor de rooilijn.
- 2/ Op de gelijkvloerse bouwlaag mag het gele stijlwerk niet uitspringen voor de rooilijn.

Tuinberging

De bouwvraag mag niet voorzien in het herbouwen van de tuinberging met 2 bouwlagen. Enkel aanpassingswerken aan het bestaande volume kunnen aanvaard worden.

Verharding

- 1/ In de zone voor tuinen (deze start op een perceelsdiepte van 16 m achter de rooilijn, tot tegen de achterste perceelsgrens- dit is inclusief de bestaande tuinberging) dient binnen deze zone 25 % van te worden aangelegd als onverharde tuin.
- 2/ De verhardingen moeten waterdoorlatend worden aangelegd (en mogen geen helling van meer dan 2 % hebben) en/of de niet-waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

Hemelwaterput

- * Er dient een grotere hemelwaterput te worden geplaatst met een inhoud van minstens 5350 L (dit in plaats van de geplande 5.000 L).
- * Minimaal de toiletten van 2 kamers dienen aangesloten te worden op de hemelwaterput.
- * De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor 2 toiletspoelingen, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

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-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van ofwel 60 cm hart op hart of 40 cm 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.

Openbaar domein

Opbouw:

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

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

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent 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).

Rookmelder

De woning moet uitgerust worden met **een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is**. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. **Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.**

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de 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_03915 - OMV_2026008369 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een kamerwoning met 6 kamers - met openbaar onderzoek - Hoogstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026008369

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_RENOVATIE VAN EEN KAMERWONING_P_N_04.pdf	Oa9iSE2U62KKT0Hzj3IFBQ==
BA_RENOVATIE VAN EEN KAMERWONING_I_B_01.pdf	b0AJvbDS0NbirkcVCzs5g==
BA_RENOVATIE VAN EEN KAMERWONING_I_N_01.pdf	V/WACJyZfHiyK4UXnU4FXw==
BA_RENOVATIE VAN EEN KAMERWONING_G_N_04.pdf	e3YzR5i0esXAN7zOcRyt+Q==
BA_RENOVATIE VAN EEN KAMERWONING_G_N_03.pdf	c4JySgoUnMRRs6bqAFU97g==
BA_RENOVATIE VAN EEN KAMERWONING_G_B_04.pdf	J5bUqt423jvyO/ttpI7utg==
BA_RENOVATIE VAN EEN KAMERWONING_G_B_03.pdf	ltyr4WbRWa9Rz07XS+rt6A==
BA_RENOVATIE VAN EEN KAMERWONING_G_B_02.pdf	5nJcDPofA2Xn8dmNqOjJ+w==
BA_RENOVATIE VAN EEN KAMERWONING_G_B_01.pdf	LvjZVZ/Japw35KLHXYQoUw==
BA_RENOVATIE VAN EEN KAMERWONING_G_N_02.pdf	cZ6HbKgHdJvuvuEy346WJw==
BA_RENOVATIE VAN EEN KAMERWONING_G_N_01.pdf	aYHQ1IGc/Exlg4DUgXX9/g==
BA_RENOVATIE VAN EEN KAMERWONING_S_B_02.pdf	+Nfmc70SO/V99thN2c/Atg==
BA_RENOVATIE VAN EEN KAMERWONING_S_N_02.pdf	PxMlszyuctFnnS7DW3WoRg==
BA_RENOVATIE VAN EEN KAMERWONING_S_N_01.pdf	CdKnGRFQL8hWHk+Sevehqg==

BA_RENOVATIE VAN EEN KAMERWONING_S_B_01.pdf	DwyymcOxPzKJZKWDZkP7Ug==
BA_RENOVATIE VAN EEN KAMERWONING_T_N_02.pdf	um00BtDmq1bi8ipo6/rkWg==
BA_RENOVATIE VAN EEN KAMERWONING_T_B_02.pdf	sHw2oDsAiqSa5xMARKlr0A==
BA_RENOVATIE VAN EEN KAMERWONING_T_B_01.pdf	y3m4XF9HBTGLCtTVGLBWuQ==
BA_RENOVATIE VAN EEN KAMERWONING_T_N_01.pdf	yvEyp27Nh9lmaTUEVXC3A==
BA_RENOVATIE VAN EEN KAMERWONING_P_B_05.pdf	OImdvs9PCtbGoRXf/wcJOg==
BA_RENOVATIE VAN EEN KAMERWONING_P_N_01.pdf	ISRZLXb234Ra0cWn6agy3g==
BA_RENOVATIE VAN EEN KAMERWONING_P_B_00.pdf	17SgVagWoZDYADbFGlabzQ==
BA_RENOVATIE VAN EEN KAMERWONING_P_N_00.pdf	yHjTjA336gYrwlJnq4EP0A==
BA_RENOVATIE VAN EEN KAMERWONING_P_N_03.pdf	R/9rqg3JF/bD0YZP/onvcA==
BA_RENOVATIE VAN EEN KAMERWONING_P_B_01.pdf	3fsid6/zxuzk+ovXvDIqyQ==
BA_RENOVATIE VAN EEN KAMERWONING_P_N_02.pdf	nPXVohvsZ3Q2QYyTE4LABw==
BA_RENOVATIE VAN EEN KAMERWONING_P_N_05.pdf	rNoW5xlW8nsdlAaBe+iFdg==
BA_RENOVATIE VAN EEN KAMERWONING_P_B_02.pdf	OC7L6Em9hw84Alw60NuKxQ==
BA_RENOVATIE VAN EEN KAMERWONING_P_B_03.pdf	EtyvrwP2KvBpMhb6SMlpLQ==
BA_RENOVATIE VAN EEN KAMERWONING_P_B_04.pdf	+QaNZkAvMCFpqmsezthH3A==
BA_RENOVATIE VAN EEN KAMERWONING_L_B_01.pdf	G5JgglnV1qW7v5sybTEYKQ==
BA_RENOVATIE VAN EEN KAMERWONING_L_N_01.pdf	clGa64o3VfhtZEeje3q0HA==

