



2025_CBS_04596 OMV_2025029055 K - aanvraag omgevingsvergunning voor De regularisatie van een aantal wijzigingen aan de vergunning van de verbouwing van een woning met handelsruimte/kantoor/atelier (OMV_2023096753) + enkele nieuwe verbouwingswerken aan dit pand + verbouwing met functiewijziging van een achterbouw in binnengebied naar een dokterspraktijk met intensief groendak - zonder openbaar onderzoek - Zonder-Naamstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 22 mei 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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?

De heer David Dedecker met als contactadres Kerkstraat 148, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025029055) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 maart 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: De regularisatie van een aantal wijzigingen aan de vergunning van de verbouwing van een woning met handelsruimte/kantoor/atelier (OMV_2023096753) + enkele nieuwe verbouwingswerken aan dit pand. +

Verbouwing met functiewijziging van een achterbouw in binnengebied naar een dokterspraktijk met intensief groendak

- Adres: Zonder-Naamstraat 40-40A, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 2944N3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 1 april 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 15 mei 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Voorliggende aanvraag is gelegen langs de Zonder-Naamstraat in de wijk Tolhuis-Sluizeken-Ham. De straatzijde waar voorliggende aanvraag deel van uitmaakt, wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing. Aan de overzijde van de straat bevindt zich een fabriekspand. Verderop in de straat, ten noorden van de aanvraag, bevindt zich het Park Zonder-Naamstraat.

Het voorvolume, palend aan de straatzijde, bestaat uit twee bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. De nok van het zadeldak is evenwijdig met de straat. Het voorvolume beschikt over een kroonlijst- en nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van respectievelijk 8,45m en 12,70m. Het achtergevelvlak van het voorvolume bevindt zich op een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) van 11m.

Een achtervolume, palend aan de linker-, rechter- en achterperceelsgrens, bestaat uit twee bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. De nok van het zadeldak is dwars ten opzichte van de straat. Het achtervolume beschikt over een kroonlijst- en nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van respectievelijk 7,22m en 10,48m. Het achtervolume vat aan op een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) van 20,51m en loopt tot tegen de achterperceelsgrens. Het voorste gevelvlak van het achtervolume bevindt zich op een afstand van 9,45m t.o.v. het achtergevelvlak van het voorvolume.

Tussen het voorvolume en het achtervolume beschikt het perceel over een gelijkvloers aanbouwvolume. Het gelijkvloers aanbouwvolume is grotendeels afgewerkt met een plat dak met een hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 3,59m. Palend langsheen de linkerperceelsgrens en het voorste gevelvlak van het achtervolume is het aanbouwvolume voorzien van een lessenaarsdak met een nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 5,39m.

In het voorvolume beschikt het pand op het eerste verdiep en onder het zadeldak over een woonentiteit. Deze beschikt over een individuele gelijkvloerse toegang aan de linkerkzijde. Het gelijkvloers van het voorvolume en het aanbouwvolume is ingericht als handelszaak en kantoorruimte. De handelszaak beschikt over een eigen toegang aan de linkerkzijde. Aan de rechterzijde beschikt het pand over een garagepoort die een onderdoorgang afsluit als verbinding tot het achtervolume. Het achtervolume is ingericht als atelier.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Deze aanvraag betreft het wijzigen van een eerder afgeleverde, niet vervallen en niet (volledig) uitgevoerde vergunning (OMV_2023096753) en dit op de volgende punten:

1/ Wijzigen van handelingen aan het voorste bouwvolume

In de voorgaande vergunning werd het oorspronkelijke zadeldak vervangen door een derde bouwlaag, afgewerkt met een plat dak. De derde bouwlaag werd daarbij 2,75m teruggetrokken van de rooilijn. De teruggetrokken zone aan de straatzijde werd ingericht als dakterras met een bruikbare diepte van 2,5m. Het dakterras werd voorzien van een balustrade die 1,11m hoger reikt dan het vloerpeil van het dakterras. De balustrade betreft het voorgevelvlak van de ondergelegen bouwlagen die wordt doorgetrokken tot boven het terraspeil.

In de voorgaande vergunning werd een voorgevel voorzien bestaande uit twee schillen. De eerste schil betreft een claustragevel van metselwerk in terracottarood. De gevel werd voorzien van een gelijkvloerse zandkleurige betonnen plint (van 1m hoog) en een houten poort van 2,40m breed aan de rechterzijde. In de schil werden tevens enkele gevelopeningen voorzien. De gevelopeningen waren voorzien op het gelijkvloers (ter hoogte van de wasplaats en de bureauruimte) en op de eerste verdieping (ter hoogte van slaapkamer 1, badkamer 1 en de babykamer/dressing). Achter de claustragevel zou een tweede gevel opgetrokken worden die hoofdzakelijk uit glas bestaat, waarin raamvlakken vervat zitten.

In de voorgaande vergunning werd een nieuwe achtergevel voorzien. De nieuwe achtergevel werd 0,16m dieper voorzien dan het oorspronkelijke achtergevelvlak. De bouwdiepte van het voorvolume nam hierdoor toe van 11,06m tot 11,22m. De achtergevel beschikte over een kroonlijsthoogte van 10,85m (gemeten ten opzichte van de nulpas). Op het eerste en tweede verdiep werden telkens vijf nieuwe raamvlakken voorzien met een breedte van 0,90m en een hoogte van 2m. Op het gelijkvloers werden de bestaande raam en deurvlakken vervangen door drie gelijkaardige nieuwe raamvlakken.

Met voorliggende aanvraag worden volgende wijzigingen aangevraagd:

- ? In de nieuwe aanvraag wordt de terugtrekking van de bouwlaag beperkt tot 2,19m. Hierdoor wordt de bruikbare diepte van het dakterras beperkt tot 1,94m. Het vloerpeil van het tweede verdiep en het dakterras wordt opgetrokken met 18cm. De kroonlijsthoogte van het voorgevelvlak blijft evenwel ongewijzigd.
- ? De hoogte van de borstwering ten opzichte van het vloerpeil van het dakterras wordt met 16cm verhoogd, maar de totale hoogte van de voorgevel van de onderste twee bouwlagen blijft wel gelijk (8,64m ten opzichte van het trottoirpeil).
- ? De totale bouwhoogte van de teruggetrokken bouwlaag wordt beperkt van 11,05m naar 10,58m, gemeten ten opzichte van het trottoirpeil. Hierdoor wijzigen de scheidingsmuren met linker- en rechteraanpalende beperkt. Ten opzichte van linkeraanpalende (Zonder Naamstraat 42- wordt de scheidingsmuur 53cm verlaagd ten opzichte van de vergunde toestand. De scheidingsmuur van linkeraanpalende gelegen onder de nok komt hierdoor zichtbaar te liggen. Ten opzichte van rechteraanpalende (Zonder Naamstraat 38) wordt de scheidingsmuur voorbij het achtergevelvlak van het hoofdvolume over de meerdiepte van het voorliggende pand verlaagd met 53cm t.o.v. de vergunde toestand. Er zijn geen wijzigingen aan de bouwdiepte t.o.v. de vergunde toestand.
- ? Het historische karakter van de voorgevel wordt hersteld door de oorspronkelijke, klassieke gevelopbouw opnieuw te integreren. De raamopeningen op het gelijkvloers worden teruggebracht naar hun vermoedelijke oorspronkelijke proporties. Twee

toegevoegde deurpartijen uit een eerdere verbouwing worden verwijderd. De drie raamopeningen aan de voorzijde worden voorzien van draai-kiepramen met een traditioneel T-profiel en bovenlichten. Het valse paneel boven de ramen wordt verwijderd en vervangen door een constructie in T-profiel, in overeenstemming met de overige gevelelementen. De centrale muuropening, die eerder werd dichtgemaakt, wordt opnieuw geopend en ingevuld met een bijkomend raam. De gevelisolatie wordt uitgevoerd op eigen terrein en veroorzaakt geen uitkraging boven het openbaar domein. Het gevelvlak wordt afgewerkt met terracottarood pleisterwerk.

- ? De gelijkvloerse poort wordt voorzien met een breedte van 3,01m. De poort beschikt aan de bovenzijde gebogen profiel, verwijzend naar de historische koetsdoorgang.
- ? In het achtergevelvlak worden de afzonderlijke raamopeningen op het eerste verdiep vervangen door één groot schuifraam. De raamopeningen op de tweede verdieping worden gesupprimeerd. Het nieuwe, ruimere schuifraam sluit aan op het achterliggende dakterras en biedt uitzicht op het groendak op de achterbouw (zie verder). De gevel op het gelijkvloers, onder deze raamopening, wordt afgewerkt met zandkleurig beton, terwijl de gevel boven dit schuifraam wordt afgewerkt met terracottarood pleisterwerk, in lijn met de afwerking van de voorgevel.

2/ Wijzigen van handelingen aan het achterste bouwvolume

In de voorgaande vergunning bleef het achtervolume behouden en herbestemd van atelier tot een hobby/speelruimte voor het wonen. Het buitenvolume van het achtervolume (inclusief kroonlijst- en nokhoogte) bleef ongewijzigd met als uitzondering enkele aanpassingswerken aan het voorste gevelvlak.

Met voorliggende aanvraag worden volgende wijzigingen aangevraagd:

- ? De volledige zolderruimte, het hellende dak en de vloerplaten op de verdiepingen van het bouwvolume worden gesloopt. De scheidingsmuur met linkeraanpalende (noordzijde) wordt grotendeels verlaagd tot 3,59m hoogte. De overige scheidingsmuren aan de oost- en zuidzijde worden beperkt verlaagd (40cm) tot de hoogte van de bestaande betonnen balk. Zo wordt de nieuwe kroonlijsthoogte van deze gevelvlakken herleid tot 6,62m (gemeten t.o.v. de vloerpas). In het voorgevelvlak blijven enkel de traveeën en de betonnen balk die deze traveeën verbindt overeind.
- ? Op het eerste verdiep wordt een nieuw plat dak voorzien dat gedeeltelijk wordt aangelegd als een intensief groendak en gedeeltelijk wordt aangelegd als een extensief groendak. In de zuidoostelijke hoek van het perceel wordt een kwartcirkelvormige uitsparing gemaakt. De nieuwe buitenruimte die hierdoor ontstaat op het gelijkvloers bestaat uit een deels overdekt terras (7,5m²) en deels als niet overdekte groenzone (10m²).
- ? In de voorgevel van de achterbouw worden de raamopeningen groter gemaakt. De breedte van het middelste en linkse raam worden ten opzichte van de voorgaande vergunning verticaal vergroot van aan de betonnen structuurbalk tot aan het vloerpeil. De deur en het raam aan de rechterzijde worden samengevoegd tot een raam met dezelfde grootte als de andere twee ramen. Het rechter raampaneel hiervan doet dienst als toegangsdeur voor de dokterspraktijk.
- ? Het bouwvolume wordt ingericht als een dokterspraktijk van circa 88m². Er wordt geen sanitair voorzien.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- ? Op 29/06/2023 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen met een functiewijziging van een woning met handelsruimte/kantoor/atelier tot een eengezinswoning. (OMV_2023047636)
- ? Op 03/08/2023 werd een weigering afgeleverd voor de verbouwing van een woning met handelsruimte/kantoor/atelier tot een eengezinswoning. (OMV_2022161855)
- ? Op 19/10/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning met handelsruimte tot een eengezinswoning. (OMV_2023096753)

Stedenbouwkundige vergunningen

- ? Op 14/09/2005 werd een weigering afgeleverd voor het verplaatsen van de deuropening. (2005/409)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 3 april 2025 onder ref. 075446-001/PV/2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een deelgebied met specifieke voorschriften.

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 **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. Cfr. artikel 3 van de verordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150m² voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33.

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

Het perceel is momenteel bebouwd

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Er worden evenwel nieuwe platte daken aangelegd. Het nieuwe platte dak wordt aangelegd als intensief groendak in overeenstemming met het algemeen bouwreglement. Dit is positief.

Op plan staat tekstueel aangeduid dat de horizontale dakoppervlakte afwatert naar de regenwaterput, maar op de figuur van het grondplan sluit deze aan op de DWA. Er is geen verplichting om het groendak aan te sluiten op de hemelwaterput, maar is zeker een goede zaak. Hou er dan wel rekening mee dat het water wat bruin kan uitslaan en daardoor niet meer bruikbaar is voor hergebruik in wasmachines. Het gebruik van een specifiek filtersysteem kan dit 'probleem' wel verhelpen. Daarnaast kan het groendak ook gewoon worden aangesloten op een infiltratievoorziening.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Het project is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag 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.

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 vervalt termijn 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

Deze beoordeling doet enkel uitspraak over de wijzigingen die in deze vergunning worden aangevraagd ten opzichte van de voorgaande, niet vervallen vergunning (OMV_2023096753). De beoordeling van elementen die niet wijzigen (vb. bouwdiepte van het voorste volume, luifel, ...) blijven gelden.

1/ Wijzigen van handelingen aan het voorste bouwvolume

- ? De diepte van het dakterras aan de straatzijde wordt beperkt door een uitbreiding van de derde bouwlaag naar de voorzijde toe. De wijziging is beperkt in omvang. Bovendien is het teruggetrokken karakter van deze bouwlaag geen noodzakelijkheid binnen de omgeving. Zowel linker-als rechteraantalend hoofdvolume beschikken over een hogere kroonlijsthoogte. De kroonlijsthoogte van het rechteraantalende pand reikt hoger dan de kroonlijsthoogte van de teruggetrokken bouwlaag van voorliggende aanvraag. Bovendien worden de scheidingsmuren t.o.v. de vergunde toestand verlaagd waardoor de impact op aanpalenden bijkomend wordt beperkt. De woning beschikt bovendien over een voldoende groot aandeel aan resterende buitenruimte.
- ? De verlaging van de bouwhoogte is positief. Het volume sluit hierdoor beter aan bij het naastgelegen pand en overstijgt de nokhoogte van de buur niet langer. Het aantal bouwlagen blijft behouden, met voldoende vrije hoogte per verdieping.

- ? Terwijl de voorgaande aanvraag een eerder atypische afwerking voorstelde, is de nieuw voorgestelde afwerking van de gevel aan de straatzijde meer in harmonie met de rest van het straatbeeld. Het pand aan de straatzijde is oorspronkelijk een 19e-eeuwse woning met een bepleisterde lijstgevel, maar werd in de loop van de twintigste eeuw grondig verbouwd. De straat kent een sterk heterogene bebouwing, met meerdere gevels die doorheen de tijd werden aangepast in vormgeving en materiaalgebruik. Hierdoor is de erfgoedwaarde van het pand grotendeels verloren gegaan. Vanuit deze context kan de herinrichting van de voorgevel, die teruggrijpt naar de klassieke gevelopbouw, als positief en passend beoordeeld worden.
- ? De wijziging aan de achtergevel, met een groter raam op de eerste verdieping, verbetert de lichtinval en ruimtewerking in de keuken. Hoewel ramen op de tweede verdieping verdwijnen, blijft de lichttoetreding in de leefruimte verzekerd via een raam aan de voorzijde, dat uitgaat op het voorgelegen dakterras. Verder heeft de inpassing van dit raam geen hinderlijke impact op de privacy van de burens.

2/ Wijzigen van handelingen aan het achterste bouwvolume

- ? De verlaging van de bouwhoogte van de achterbouw wordt positief beoordeeld. Deze aanpassing vermindert de visuele impact en verhoogt de lichttoetreding en luchtcirculatie voor de omliggende percelen. De ingreep sluit aan bij de bredere stedenbouwkundige doelstelling om de binnengebieden in deze regio te ontpitten en ruimtelijk te verluchten. Hoewel de reductie van de bouwmassa een verbetering betekent, blijft er op enkele punten potentieel liggen voor een verdere afbouw van de resterende gevelmuren. Deze mogelijkheid werd niet benut, wat als een gemiste kans wordt beschouwd om het binnengebied nog meer open te maken.
- ? Het vergroten van de raamopeningen draagt bij aan een aangenamere en kwalitatievere invulling van het gelijkvloers en een betere verbinding tussen binnen- en buitenruimte.
- ? De aanleg van een intensief groendak op de eerste verdieping is een duidelijke meerwaarde. Deze maatregel bevordert de vergroening, versterkt de ecologische waarde van het perceel en draagt bij aan klimaatadaptatie in een verdichte stedelijke context. Het is vanuit duurzaamheidsoverwegingen wel belangrijk dat deze oppervlakten niet met het kostbare stadwater worden bevoeid.
- ? De voorgestelde herbestemming van de achterbouw tot een zelfstandige dokterspraktijk (categorie: diensten) is in overeenstemming met het gemengde karakter van zowel het bouwblok als de ruimere omgeving. De invulling als medische praktijk valt onder de noemer "gemeenschapsvoorzieningen", die volgens de geldende bouwblockvisie toelaatbaar zijn binnen binnengebieden van alle projectgroottes. Dit maakt de functiewijziging ruimtelijk en programmatorisch passend. In vergelijking met de vorige invulling van de achterbouw – een informele hobby- en speelruimte – betekent de nieuwe bestemming een efficiënter gebruik van de beschikbare ruimte, met een duidelijke maatschappelijke meerwaarde voor de buurt.
De praktijk wordt volledig binnen het eigen perceel georganiseerd en is toegankelijk via een afzonderlijke doorgang vanaf de straatzijde, doorheen het hoofdgebouw. De buitenruimte op het gelijkvloers wordt gedeeld door de woning en de praktijkruimte, waarbij beide functies rechtstreeks toegang hebben. Ondanks dit gedeeld gebruik behoudt de eengezinswoning voldoende private buitenruimte via twee afzonderlijke dakterrassen. Gezien de beperkte schaal van de praktijk zijn de formele parkeerregels niet van toepassing.

niet van toepassing. Er wordt echter wel voorzien in fietsstalplaatsen. Het is belangrijk dat deze effectief beschikbaar blijven voor patiënten en personeel, en niet volledig in gebruik genomen worden voor persoonlijke fietsenstalling.

Het ontbreken van een sanitaire ruimte voor wachtende bezoekers kan mogelijks tot ongemakken leiden. De inrichting van een toilet is niet verplicht, maar lijkt in deze context wel opportuun. Dit kan zonder bijkomende vergunning uitgevoerd worden (het inrichten van een toilet is niet vergunningsplichtig).

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_2025029055_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor De regularisatie van een aantal wijzigingen aan de vergunning van de verbouwing van een woning met handelsruimte/kantoor/atelier (OMV_2023096753) + enkele nieuwe verbouwingswerken aan dit pand. +

Verbouwing met functiewijziging van een achterbouw in binnengebied naar een dokterspraktijk met intensief groendak aan de heer david Dedecker gelegen te Zonder-Naamstraat 40-40A, 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:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 3 april 2025 met kenmerk 075446-001/PV/2025).

Riolering:

De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient terzelfdertijd met de werken van FARYS ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder “Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer”).

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. 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.

- ? In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.
- ? De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).
- ? Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

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

Privéwaterafvoer:

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

- ? 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 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten. 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 regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging. De regenwaterpijp dient via het eigen perceel op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden. Er is geen rechtstreekse aansluiting van de regenwaterpijp toegelaten op de openbare riolering.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van balkons/(dak)terrassen/dakkapellen/daken moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

Nieuwe gevelmuren:

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.

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 aan de keldergaten zijn uit te breken. 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 dwarselling 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.

Opendraaiende elementen over openbaar domein:

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

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 Stads Kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden. U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

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

Distributiekabel:

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

Oprit:

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve ifv het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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 gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

in artikel 52.

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_04596 - OMV_2025029055 K - aanvraag omgevingsvergunning voor De regularisatie van een aantal wijzigingen aan de vergunning van de verbouwing van een woning met handelsruimte/kantoor/atelier (OMV_2023096753) + enkele nieuwe verbouwingswerken aan dit pand + verbouwing met functiewijziging van een achterbouw in binnengebied naar een dokterspraktijk met intensief groendak - zonder openbaar onderzoek - Zonder-Naamstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025029055

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_2025029055_T_V_01 - TP VT.pdf	vmMLkQE17j34kfDasNkJ4Q==
BA_2025029055_T_N_01 - TP NT.pdf	iX8Q4IiofvV0ZuWzfxr9sg==
BA_2025029055_T_B_01 - TP BT.pdf	FVnghNZNI/9IZs2GniNYiQ==
BA_2025029055_S_V_02 - snede BB' VT.pdf	RMNxrRxYNxJHH43N/bj51g==
BA_2025029055_S_V_01 - snede AA' VT.pdf	hDcdLfFPjIDRSUCwAEJ1sw==
BA_2025029055_S_N_02 - snede BB' NT.pdf	vET5aGhaBh276VyT25x0lw==
BA_2025029055_S_N_01 - snede AA' NT.pdf	BpeJShjsN/eGOzIYXOZPrw==
BA_2025029055_S_B_02 - snede BB' BT.pdf	7fOYYlciTEcdedMQz76hzA==
BA_2025029055_S_B_01 - snede AA' BT.pdf	aW9ag3dyCkYrhiF2wYoRNw==
BA_2025029055_P_V_05 - dakplan VT.pdf	yjOwQJ8flGmIZiVnks4GCw==
BA_2025029055_P_V_04 - 2e verdieping VT.pdf	fQzcdIKs4q506N/NgCqm1g==
BA_2025029055_P_V_03 - 1e verdieping VT.pdf	QQnE/8JBQOnhrl/w0A0GLA==
BA_2025029055_P_V_02 - A3 grondplan VT.pdf	nfTBV9awaEqBJA5+i5cf8Q==
BA_2025029055_P_V_01 - kelderplan VT.pdf	pHn0TJwKePXZbjDgL6vJiw==

BA_2025029055_P_N_05 - dakplan NT.pdf	gaveXuQG/Ki155TcLauMww==
BA_2025029055_P_N_04 - 2e verdieping NT.pdf	am3Fx5dZX3DNagoPWefo4Q==
BA_2025029055_P_N_03 - 1e verdieping NT.pdf	rqOwN/cogZDO/3D5XaFEKA==
BA_2025029055_P_N_02 - grondplan NT.pdf	NoKLMc/j6+IDPmltws+RmQ==
BA_2025029055_P_N_01 - kelderplan NT.pdf	O4ruTWfThrlkH4Y8mR8++A==
BA_2025029055_P_B_05 - dakplan BT.pdf	PbKE01yMXDzxar/PxEetcg==
BA_2025029055_P_B_04 - 2e verdieping BT.pdf	d6/0zEUHU7B4ni4CdiTQ0w==
BA_2025029055_P_B_03 - 1e verdieping BT.pdf	V5zS43Ta3cByRRe29F148w==
BA_2025029055_P_B_02 - grondplan BT.pdf	fWGX+AN9uR5oc4jYnnAL1A==
BA_2025029055_P_B_01 - kelderplan BT.pdf	4rqwWMmEk00LtWieReUF2w==
BA_2025029055_L_B,V,N_01 - legende BT NT.pdf	T8s0w3j3rTTB780VbdGx/Q==
BA_2025029055_I_V_01 - inplantingsplan VT.pdf	N9+9E5zg8cKlmzrQsXp60Q==
BA_2025029055_I_N_01 - inplantingsplan NT.pdf	xzeGIWi1ZYbpnt3kQXnkwA==
BA_2025029055_I_B_01 - inplantingsplan BT.pdf	0B3hR+QbQXLxXwAAjT6x2g==
BA_2025029055_G_V_03 - gevel achterbouw VT.pdf	h6bWeXA797hyGdsEk2W+IQ==
BA_2025029055_G_V_02 - achtergevel VT.pdf	AWLg4nhJQTXuGo9ol9K35Q==
BA_2025029055_G_V_01 - voorgevel VT.pdf	bcSgpfJZyhYu9oS9UTm5Sg==
BA_2025029055_G_N_03 - gevel achterbouw NT.pdf	7tg/uyHVBVGsUqMWXQJThw==

BA_2025029055_G_N_02 - achtergevel NT.pdf	MOKVoVmhuOg7P4BqMFloBA==
BA_2025029055_G_N_01 - voorgevel NT.pdf	gSJ1YsJhiAWOXEjdGHPdGg==
BA_2025029055_G_B_03 - gevel achterbouw BT.pdf	COwB86xKDpD9n2KkPUzc2g==
BA_2025029055_G_B_02 - achtergevel BT.pdf	oHB8vG+Y54HLtfYBWlzfDw==
BA_2025029055_G_B_01 - voorgevel BT.pdf	ACH7eqIcJBtNBuVaLD0idQ==