



2025_CBS_07634 OMV_2025065960 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Nijverheidstraat, 9040 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 4 september 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, 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?

Wim Floré - Sarah D'Hondt met als contactadres Nijverheidstraat 102, 9040 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025065960) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 juni 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een meergezinswoning
- Adres: Nijverheidstraat 102-102C, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 1184G9

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

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 augustus 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Nijverheidstraat in de wijk 'Dampoort'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak. Het pand uit de aanvraag betreft een halfopen bebouwing. Aan de rechterzijde van het pand bevindt zich (een toegang tot) het Bijgaardepark.

Rechtmatige toestand

Het pand wordt beschouwd als een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning met drie woonentiteiten. De eerste woonentiteit is gelegen op de gelijkvloerse verdieping en omvat ook de garage-atelier en tuin. Entiteit twee is gelegen op de eerste verdieping van het hoofdgebouw en entiteit drie onder het hellende dak. De volumes worden tevens vergund geacht.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het perceel in kwestie is ca. 378 m², heeft een totale diepte van 35,75 m bij een breedte van 8,65 m aan de voorzijde en 14,05 m aan de achterzijde.

De aanvraag betreft het verbouwen van de meergezinswoning met een daling van het aantal woonentiteiten (van drie naar twee). In huidige aanvraag worden daarvoor volgende werken voorzien:

HOOFDGEBOUW

- Het hoofdgebouw bestaat uit 2,5 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte bedraagt 8,71 m (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +9,15 m, en +8,45 m aan de achtergevel. De nok is +12,77 m hoog (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het hoofdgebouw wordt voorzien van een volwaardige derde bouwlaag, plus een nieuw hellend dak. In het achterste dakvlak wordt er aan de rechterzijde een in pandig dakterras voorzien met uitkijk naar het park. De bouwdiepte verruimt naar 8,90 m. De kroonlijst van de voor- en achtergevel wordt opgehoogd tot +10 m, de nokhoogte tot +15,4 m (gemeten vanaf het trottoirpeil).
- Dit zorgt voor een wijziging van de linker scheidingsmuur: 1,05 m verhoging ter hoogte van de voorgevel, 2,65 m ter hoogte van de nok en 1,73 m ter hoogte van de achtergevel. De bouwdiepte neemt ook ca. 20 cm toe.
- Ook de zijgevel/parkgevel wordt gewijzigd cfr. het nieuwe gabariet én voorzien van de nodige nieuwe ramen. Deze ramen nemen een aanvang op 4,82 m hoogte boven het maaiveld.
- De voorgevel wordt geïsoleerd aan de buitenzijde. Het totaalpakket (isolatie + gevelafwerking) komt 14 cm voorbij de rooilijn. De aanvraag is niet duidelijk over het type gevelafwerking. Cfr. de legende is dat een metselwerk, cfr. de nota zijn dat steenstrips.

GELIJKVLOERS AANBOUWVOLUME

- Op de gelijkvloerse verdieping is er tegenaan de linker en rechter zijperceelsgrens een aanbouwvolume aanwezig tot op een bouwdiepte van 23,69 m links en 29,15 m rechts (gemeten vanaf de rooilijn). Het volume is +4,36 m hoog. Het volume wordt verbouwd.
- Links wordt 15 cm extra voorzien i.f.v. buitenisolatie en gevelafwerking.
- Rechts wordt de aanbouw met 2 m ingekort. De nieuwe perceelscheiding t.a.v. het park wordt in deze 2 m uitgevoerd in metselwerk, met een hoogte van 2,20 m (cfr. de bestaande tuinmuur waarop dit aansluit).
- Tevens wordt het dak aan de rechterzijde voorzien van nieuwe lichtstraten en aangelegd als groendak (zie verder). Er wordt ook een dakterras voorzien tot een bouwdiepte van ca. 11,10 m.
- De zijgevel/parkgevel wordt geïsoleerd aan de buitenzijde. Het totaalpakket (isolatie + pleisterwerk/cementering) bedraagt 14 cm. T.h.v. zone 2 (zone voor parktoegang) komt dit voorbij de rooilijn. De aanbouw wordt in de rechterzijgevel, grenzend aan het Bijgaardepark, over de volledige lengte voorzien van een bovenlicht op een hoogte van ca. 2,7 m. Het bovenlicht zelf is 1,6 m hoog en 17,75 m lang.

AANBOUWVOLUME EERSTE VERDIEPING

- Het aanbouwvolume op de eerste verdieping blijft behouden. Dat bevindt zich tegenaan de linkse perceelsgrens. Het volume heeft een diepte van 22,37 m, breedte van 3,42 m en een totale hoogte van +7,34 m. De aanbouw wordt voorzien van nieuwe gevelopeningen in de rechterzijgevel (tuinzijde) en er wordt een doorbreking in de vloerplaat gemaakt in functie van een trap.

TUIN

- Links van de gelijkvloerse aanbouw wordt er een nieuw terras van ca. 25 m² voorzien. Het overige deel van het perceel blijft ingericht als tuinzone.
- In de bestaande tuinmuur wordt achteraan een poortje voorzien met een breedte van 1 m.

INDELING

- De indeling van het pand wordt aangepast. Het aantal units van de meergezinswoning wijzigt hierbij van drie naar twee. Het gelijkvloers wordt, samen met de eerste verdieping, ingericht als een 4-slaapkamerappartement met atelier (304 m² NVO, waarvan ca. 48 m² atelier). Deze unit beschikt over een gelijkvloerse buitenruimte van 135 m² (tuin en terras) en een dakterras van 8 m². De tweede verdieping, samen met het niveau in het hellende dak, wordt ingericht als een 1-slaapkamerappartement (74 m² NVO). Deze entiteit heeft een buitenruimte van 8 m² in de vorm van het dakterras in het hellend dak.

RIOLERING EN GROENDAK

- Het afvoerstelsel wordt aangepast. Hierbij wordt er een septische put van 3000 liter voorzien, gekoppelde hemelwaterputten van 16.000 liter en een

bovengrondse infiltratievoorziening (8,84 m² / 3.646,5 liter). Het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw wordt aan de rechterzijde voorzien als groendak.

2. HISTORIEK

Er zijn geen vergunningen, meldingen en/of weigeringen bekend.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 18 juli 2025 onder ref. 075627-002/MLE/2025:

BESLUIT:

VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- Vermits de plannen geen duidelijkheid geven over de vloersamenstelling, wordt er benadrukt dat de vloeren tussen de verschillende compartimenten REI60 moeten hebben.*
- Indien de wand tussen woning 1 en de autoherstelplaats een vaste wand is en geen deur of poort moet deze EI60 hebben i.p.v. EI30.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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

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

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

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'MALMAR' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 6 mei 2004). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor tuinen en zone voor wonen.

De aanvraag is **deels niet in overeenstemming** met volgende voorschriften:

Algemeen

T.h.v. het gelijkvloers aanbouwvolume voorziet de aanvrager aan de linkerzijde een bijkomende bouwdiepte van 15 cm i.f.v. isolatie en een nieuwe gevelafwerking. Tegenaan de voorgevel en rechter zijgevel wordt tevens een pakket buitenisolatie en gevelafwerking voorzien, hier is dat met een totaaldikte van 14 cm.

Het pakket van 15 cm wordt voorzien in zone 4 (zone voor tuinen). Het pakket van 14 cm bevindt zich deels in zone 1 (zone voor park) en deels in zone 2 (zone voor parktoegang). In deze laatste zone wordt hierbij ook de rooilijn overschreden.

Cfr. artikel 4.4.1 §2 3° van de VCRO kan deze handeling nooit beschouwd worden als afwijkend van de stedenbouwkundige voorschriften, tenzij de voorschriften die handeling uitdrukkelijk verbiedt. De isolatie wordt noch in zone 1, 2 of 4 expliciet verboden. De isolatie en zijn bijkomende volume/diepte kan hier dus nooit strijdig beschouwd worden.

Zone 3: zone voor wonen

De aanvraag is in overeenstemming met zone 3. Een samenvatting van de toetsing aan de relevante voorschriften gaat als volgt:

- Meergezinswoningen zijn binnen zone 3 enkel toegestaan in bepaalde gevallen, waaronder in kopgebouwen grenzend aan een zone voor parktoegang. Huidige aanvraag heeft hierop betrekking. De gevraagde meergezinswoning is bestemmingsconform.
- Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100%. Er is enkel rijbebouwing toegelaten. De rooilijnen x en y zijn verplichte bouwlijnen en moet voor 100% bebouwd worden. Na het uitzetten van de maximaal toegestane bouwdiepte cfr. de voorschriften, is duidelijk dat zowel op het gelijkvloers als op de verdiepingen de volledige diepte van zone 3 (15 m) mag aangewend worden. De kroonlijsthoogte bedraagt max. 10 m. De nok mag niet hoger zijn dan 6 m boven de kroonlijst. Het gevraagde volume binnen zone 3 is conform.
- De voorschriften vermelden dit: *‘De kopgebouwen gelegen aan de zone voor parktoegang bevinden zich op de overgang van straat naar park. Ze vormen een volwaardige ruimtelijke beëindiging van de straatwand én tegelijkertijd zijn het de pleinwanden van de toegangszones tot het park. De in het zicht blijvende delen van de ‘zijgevels’ moeten op dezelfde kwalitatieve wijze vormgegeven worden als de voorgevels. Deze kopgebouwen dienen tevens naar volume aan te sluiten op de bestaande gebouwen.’* De aanvraag voldoet hieraan, de gevel aan het park wordt op kwalitatieve wijze vormgegeven als een voorgevel. De gevel wordt voorzien van een volwaardig gevelmateriaal en krijgt ook de nodige gevelopeningen. Voor meer detail wordt verwezen naar punt 9 OMGEVINGSTOETS.

Zone 4: zone voor tuinen

De aanvraag is **deels niet in overeenstemming** met zone 4. Een samenvatting van de toetsing aan de relevante voorschriften gaat als volgt:

- In de zone voor tuinen zijn bijgebouwen toegestaan, met eenzelfde hoofdbestemming als het hoofdgebouw (bvb. wonen). De bijgebouwen in de tuin hebben de bestemming wonen. De aanvraag is bestemmingsconform.

- Het begroeningspercentage (onverhard en met vegetatie begroeid) moet minimum 65% van de tuinzone zijn. In bestaande toestand is 112 m² van de 252 m² niet bebouwd en niet verhard, dit is slechts 44% en dus minder dan gevraagd. In nieuwe toestand (na gedeeltelijke sloop van de gelijkvloerse aanbouw en na het voorzien van bijkomende verharding) is 110 m² niet bebouwd en niet verhard, dit is afgerond opnieuw slechts 43,6%. **Het begroeningspercentage is te laag en wijkt af.**
- Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 20%, met een maximum van 40 m². Er moet een tuin van minstens 30 m² vrijwaard blijven. In bestaande toestand is 50% bebouwd (126 m²), de resterende tuinzone is 126 m² groot. Het bebouwingspercentage en het aantal m² zijn hoger dan toegestaan. In nieuwe toestand is 46% bebouwd (116 m²), de resterende tuinzone is 136 m² groot. **Het bebouwingspercentage en aantal m² blijft hoger dan toegestaan en wijkt af.**
- De kroonlijsthoogte is beperkt tot 2,5 m op de perceelsgrens. De gelijkvloerse aanbouw is en blijft na de werken 4,36 m hoog, de aanbouw op de verdieping (tegen de linker zijperceelsgrens) blijft ook 7,34 m hoog. **De bestaande en behouden hoogtes zijn hoger dan toegestaan en wijken af.**
- Afsluitingen op de scheiding met een andere zone van dit bestemmingsplan (i.c. zone 1 voor park) moeten worden uitgevoerd in metselwerk en/of streekeigen haagbeplanting (al dan niet met draadafsluiting) met een maximumhoogte van 2,5 m. De bestaande en deels nieuwe scheiding is uitgevoerd in metselwerk met een hoogte van 2,20 m. Dit is conform.
- Een poortje in een afsluiting is toegelaten mits akkoord met de eigenaar van het aanpalend perceel. In de tuinmuur op de achterste perceelsgrens wordt een poortje aangevraagd met een breedte van 1 m. Dit poortje geeft uit op het park. Op minder dan 1 m afstand van het poortje ligt een parkpad, verderop zijn ook poortjes toegelaten. T.h.v. het poortje bevindt zich momenteel een mooi uitgegroeide haag. Een beperkt deel verwijderen i.f.v. het poortje is mogelijk zonder ernstige visuele schade of achteruitgang. De beperkte breedte van het poortje is tevens van die aard dat dit louter als achtertoegang tot het perceel zal gebruikt worden, en geen gebruik van ongewenst gemotoriseerd verkeer initieert. Het poortje is bijgevolg ruimtelijk aanvaardbaar en toegestaan. Voor het verwijderen van de haag dient contact opgenomen te worden met de Groendienst, zie **opmerking** bij dit besluit.

Beoordeling

BEBOUWINGSPERCENTAGE EN KROONLIJSTHOOGTE

De aanvrager doet beroep op de verbouwingsrechten voor zonevrije woningen (met name artikel 4.4.12 van de VCRO) om de afwijkingen op het bebouwingspercentage en de kroonlijsthoogte te motiveren. Het gebruik van deze afwijkingsmaatregel is niet legitiem.

Artikel 4.1.1 17° van de VCRO definieert een zonevrije constructie als volgt: *‘hetzij een constructie die niet beantwoordt aan de voor het perceel geldende bestemmingsvoorschriften en die niet gelegen is binnen een minder dan vijftien jaar oude niet-vervallen verkaveling, hetzij een constructie die gelegen is in een reservatiestrook en die niet behoort tot de nutswerken waarvoor de reservatiestrook is afgebakend.’*

De passage 'voor het perceel' is hierin relevant. Het al dan niet bestaan van een zonevreemde situatie wordt m.a.w. beoordeeld op perceelsniveau, en dus in relatie tot de hoofdbestemming voor het volledige perceel. De hoofdbestemming op dit perceel is duidelijk wonen. De gevraagde meergezinswoning is dus niet zonevreemd, ook niet in de tuinzone.

In de overweging dat het bestaande gebouw vergund geacht is, kan wél beroep gedaan worden op artikel 4.4.2 van de VCRO: *'§ 1. In een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van stabiliteitswerken ten behoeve van een bestaande, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte constructie, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften of van verkavelingsvoorschriften.'*

Artikel 4.1.1 11° van de VCRO definieert een stabiliteitswerken als volgt: *'werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie, zoals: a) het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen, b) het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen;'*

De gevraagde werken omvatten louter dergelijke stabiliteitswerken i.f.v. het behoud van het gebouw en zijn functie (meergezinswoning): gedeeltelijke sloop, werken aan het dak (bvb. het dichten van lichtstraten en het maken van nieuwe), het plaatsen van extra ramen en inpassende stabiliteitswerken (bvb. een doorbreking in de vloerplaat).

De toepassing van artikel 4.4.2 is echter geen recht. De wetgeving vermeldt duidelijk dat er 'kan' afgeweken worden. Er wordt in het geval van deze aanvraag geoordeeld dat het gevraagde een verbetering van de bestaande situatie is: de werken zorgen voor een opwaardering van het pand, hebben geen negatief effect naar omwonenden en zorgen voor een verbeterde relatie naar het park toe. Voor meer motivatie hiertoe wordt verwezen naar punt 9 OMGEVINGSTOETS. De afwijkingen op het bebouwingspercentage en de kroonlijsthoogte, die in bestaande toestand reeds aanwezig zijn én met de werken bestendigd worden, worden hierdoor aanvaardbaar geacht en **toegestaan**.

BEGROENINGSPERCENTAGE

Omdat met de aanvraag een bijkomende verharding voorzien wordt in de tuinzone, neemt het begroeningspercentage beperkt af. Aangezien dit percentage in bestaande toestand reeds beduidend lager is dan wat het BPA vereist (44% t.a.v. de vereiste 65%), kan een bijkomende verlaging niet aanvaard worden. Het bestaande terras van 12 m² kan bewaard blijven, bijkomende verharding in de tuinzone is niet toegestaan. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

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.

ARTIKEL 5.4 AANTAL FIETSPARKEERPLAATSEN

Cfr. het bouwreglement moeten er voor de 2 appartementen samen 7 fietsstaanplaatsen voorzien worden: 5 voor het 4-slaapkamerappartement en 2 voor het 1-slaapkamerappartement.

Bij het 4-slaapkamerappartement is voldoende ruimte voor het plaatsen van 5 fietsen in de garage en/of het atelier. Voor het 1-slaapkamerappartement worden geen fietsstaanplaatsen voorzien.

ARTIKEL 5.7 AFWIJKINGSMOGELIJKHEDEN

Cfr. het bouwreglement kan op gemotiveerd verzoek van de aanvrager (wat toegevoegd werd) een afwijking toegestaan worden op het minimale aantal te voorzien fietsparkeerplaatsen. Bvb. bij een verbouwing van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning waarbij het aantal woningen niet verhoogd wordt. In huidige aanvraag is dat het geval: de pand heeft in rechtmatige toestand drie wooneenheden, na verbouwing zijn dat er nog twee. De toegang tot het appartement op de verdieping wijzigt niet t.a.v. de bestaande toestand. Het voorzien van een bijkomende fietsenstalling voor het bovenliggende 1-slaapkamerappartement is bijgevolg niet evident waardoor het toepassen van de afwijkingsmaatregel **aanvaardbaar** is.

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).

- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

HEMELWATERPUT

De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen van een meergezinswoning met werken aan de afwatering (RWA en DWA). Doordat er werken gebeuren aan de afwatering, is de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is.

Een deel van de bedaking wordt aangelegd als groendak met een bufferend vermogen van 50l/m² (plat dak gelijkvloers rechts). Dit groendak wordt niet aangesloten op de hemelwaterput en wordt dus niet meegerekend in de afwaterende oppervlakte. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 154 m² (hellend dak hoofdvolume, plat dak gelijkvloers links, plat dak niveau +1 links). Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 15.400 liter. Er wordt 16.000 liter voorzien.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Beide woongelegenheden moeten aangesloten worden op de hemelwaterput. De afwatering van het terras, het groendak en het dakterras op niveau +1 mag niet aangesloten worden op de hemelwaterput.

De overloop van de hemelwaterput moeten worden aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening (zie verder).

Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt 140,5 m²: 154 m² dakoppervlakte + 46,5 m² groendak (de oppervlakte van 93 m² / 2) – 60 m² (2 aangesloten woongelegenheden). De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **11,24 m²**. Het buffervolume bedraagt 33 l per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval **4.636,5 liter**. De aanvraag is niet duidelijk in wat er voorzien wordt inzake infiltratievoorziening. Op het plan wordt een wadi van 8,84 m² en 3.646,5 liter genoteerd, met een diepte van 30 cm. In het loket wordt een wadi aangegeven van 15 m², 4.650 liter en een diepte van 50 cm. Er wordt daarom als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat een bovengrondse wadi moet voorzien worden met een minimaal infiltratieoppervlak van 11,24 m² en met een minimaal infiltratievolume van 4.366, 5 liter. De wadi mag maximaal 50 cm diep zijn, de diepte van de noodoverloop bevindt zich maximum 30 cm onder het maaiveld. De tuin is voldoende groot om dit te realiseren.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Ligging en biologische waarderingskaart

Noch het perceel van de aanvraag, noch de aanpalende percelen staan opgenomen op de biologische waarderingskaart. Het perceel ligt wel naar het Bijgaardepark. I.f.v. de aanvraag moeten geen bomen gerooid worden.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Het project bevindt zich op afdoende afstand van een habitatrichtlijngebied, vogelrichtlijngebied en VEN-gebied (ca. 2,3km).

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70.000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

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

Conclusie

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

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

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de

lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. BEKENDMAKING

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

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

AANTAL WOONENTITEITEN

De aanvraag voorziet een verbouwing van een rechtmatige meergezinswoning met drie entiteiten naar een meergezinswoning met twee entiteiten. Na de verbouwing ontstaat één zeer ruime entiteit (304 m² met 4 slaapkamers en atelier), en één kleinere entiteit (74 m² met 1 slaapkamer). Beide entiteiten beschikken over alle hedendaags comfort: de appartementen hebben alle nodige voorzieningen, de ruimtes zijn praktisch opgebouwd, voldoende groot en voldoende verlicht. Elk entiteiten heeft tevens een voldoende grote buitenruimte, in verhouding tot de grootte van de woonoppervlakte.

VERBOUWING HOOFDVOLUME

In functie van de woonkwaliteit van het kleinste appartement (tweede verdieping en onder dak) wordt het hoofdvolume verbouwd, en uitgebreid in de hoogte.

Het bijkomend volume is cfr. de voorschriften van het RUP, inpasbaar in de omgeving (met gelijkaardige gabarieten) en tevens niet hinderlijk naar de burens toe. De verhoging in de scheidingsmuur gebeurt enkel t.h.v. het hoofdvolume van de burens, de meerdiepte van 20 cm is verwaarloosbaar.

Samen met deze werken worden ook ramen voorzien in de parkgevel, plus een opening t.h.v. het dakterras. Deze openingen zorgen ervoor dat de gevel gelinkt aan de toegang van het park uitgewerkt wordt als voorgevel. Het gebouw veruitwendigt zich op deze manier als een kopgebouw aan het park, cfr. ook de visie in het RUP. Er wordt via een **opmerking** wel meegegeven dat het voorzien van deze ramen niet het recht geeft om snoeiwerken aan bomen en/of het verwijderen van bomen en struiken in het park te eisen.

De aanvraag voorziet ook twee dakterrassen. Eén dakterras op de eerste verdieping, bij het grootste appartement. Dit dakterras bevindt zich tegen de rechter zijperceelsgrens (parkzijde) en op het platte dak van de rechtse gelijkvloerse aanbouw. Een tweede dakterras wordt voorzien voor het kleinste appartement. Het terras bevindt zich in het nieuwe dakvolume en heeft ook een opening en zicht op het park. Dakterrassen op hoogte worden steeds met de nodige voorzichtigheid benaderd aangezien deze potentieel voor privacy-hinder kunnen zorgen. Gezien de uitkijk van beide terrassen echter louter naar het park gericht is, of verder richting het spoor, is het gevraagde hier aanvaardbaar. Er bevindt zich geen enkele woning in de omgeving welke hier potentieel hinder van zou kunnen ervaren.

VERBOUWING AANBOUWEN

In functie van de woonkwaliteit van het grootste appartement (gelijkvloers en eerste verdieping) worden de aanbouwen verbouwd. Deze werken gaan uit van een behoud van het bestaand volume, strijdig met de voorschriften van het RUP (bebouwingspercentage en kroonlijsthoogte). Doch is dit niet hinderlijk naar de omgeving toe en bijgevolg aanvaardbaar.

Het perceel van de aanvraag bevindt zich immers ten noordoosten van de linker buurperceel, het behoud van het tweelaags volume tegen de linker zijperceelsgrens is dus i.f.v. bezonning weinig hinderlijk. Tegelijkertijd wordt er op correcte wijze gekozen om bijkomende lichtinval te realiseren via nieuwe ramen aan de tuinzijde, en niet in de gevel op de perceelsgrens.

Het behoud van de hoge gelijkvloerse aanbouw tegen het park is ook aanvaardbaar. De wijze van verbouwing zorgt voor een verlevendiging t.a.v. het park t.g.v. het inbrengen van het bovenlicht (zie verder). De bestaande dode gevel wordt hierdoor verbroken.

TUIN

De resterende tuinzone na de werken is voldoende groot. De ruimte van 135 m² laat een kwalitatieve vergroening toe. Tegelijkertijd resteert voldoende plaats om de tuin ook functioneel aan te wenden als speelruimte voor kinderen (bij het 4-slaapkamerappartement), om buiten te eten ...

Met de aanvraag wordt er in deze tuinzone een nieuw terras voorzien van 25 m². Dit is strijdig met de voorschriften en niet aanvaardbaar (zie punt 4.1 RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN). De nieuwe verharding is niet aanvaardbaar, het bestaande terras van 12 m² kan wel bewaard blijven. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

In de tuinmuur op de achterste perceelsgrens wordt een poortje aangevraagd met een breedte van 1 m. Dit poortje geeft uit op het park. Op minder dan 1 m afstand van het poortje ligt een parkpad, verderop zijn ook poortjes toegelaten. T.h.v. het poortje bevindt zich momenteel een mooi uitgegroeide haag. Een beperkt deel verwijderen i.f.v. het poortje is mogelijk zonder ernstige visuele schade of achteruitgang. De beperkte breedte van het poortje is tevens van die aard dat dit louter als achtertoegang tot het perceel zal gebruikt worden, en geen gebruik van ongewenst gemotoriseerd verkeer initieert. Het poortje is bijgevolg ruimtelijk aanvaardbaar en toegestaan. Voor het verwijderen van de haag dient contact opgenomen te worden met de Groendienst, zie **opmerking** bij dit besluit.

ISOLATIE

De gevraagde buitenisolatie heeft een positief effect op zowel het wooncomfort als de energie-efficiëntie van het pand. Daar waar deze isolatie voorzien wordt aan het openbaar domein, wordt dit op een kwalitatieve manier afgewerkt en integreert het zich in het straatbeeld en de parkomgeving.

Cfr. artikel 4.3.8 §1 van de VCRO dient het pakket gevelisolatie (incl. de nieuwe gevelafwerking) beperkt te blijven tot 14 cm voorbij de rooilijn. In deze aanvraag is dat t.h.v. de zone 2 (zone voor parktoegang). Deze voorwaarde wordt echter ook als **bijzondere voorwaarde** opgelegd voor de buitenisolatie t.h.v. zone 1 (zone voor park, tevens openbaar domein).

Een gevel in volwaardig gevelmetselwerk voorbij de rooilijn wordt niet toegestaan. Met de fundering van de voorgevel moet je immers sowieso altijd achter de rooilijn blijven (artikel 2.4 van het algemeen bouwreglement), dus ook als je voorgevelisolatie plaatst. Zelfs als het technisch haalbaar zou zijn zonder fundering, maakt dit de toekomstige afleesbaarheid van de

rooilijn onmogelijk en is dit niet gewenst. De aanvraag is niet duidelijk over het type gevelafwerking t.h.v. de voorgevel aan de straatzijde. Cfr. de legende is dat een metselwerk, cfr. de nota zijn dat steenstrips. Als **bijzondere voorwaarde** wordt daarom opgelegd dat enkel steenstrips toegestaan zijn.

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_2025065960 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning aan Wim Floré - Sarah D'Hondt gelegen te Nijverheidstraat 102-102C, 9040 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 18 juli 2025 met kenmerk 075627-002/MLE/2025).

Buitenisolatie en gevelafwerking t.h.v. het openbaar domein

Totaalpakket (isolatie + afwerking):

De totale dikte van het pakket (isolatie + afwerking) dat je aanbrengt voorbij de rooilijn moet beperkt blijven tot 14 cm. In deze aanvraag is dat t.h.v. zone 2 (zone voor parktoegang). Hetzelfde wordt ook opgelegd voor de isolatie die voorzien wordt t.h.v. zone 1 (zone voor park, tevens openbaar domein).

Het isolatiemateriaal moet een warmteweerstand (= Rd-waarde) hebben van minstens 3,0 m² K/W.

Gevelafwerking:

Een gevel in volwaardig gevelmetselwerk voorbij de rooilijn, of voorbij de perceelsgrens met zone 1 (zone voor park), wordt niet toegestaan.

De voorgevel aan de straatzijde kan niet in metselwerk afgewerkt worden, steenstrips zijn wel toegestaan.

Inname openbaar domein:

Voor de inname van het openbaar domein in functie van voorgevelisolatie verleent de Stad Gent een 'tijdelijk gebruiksrecht'. De oorspronkelijke rooilijn, en de perceelsgrens met zone 1 (zone voor park), blijft behouden. Bij het herbouwen van de gevel moet deze oorspronkelijke rooilijn en zonegrens opnieuw gevolgd worden.

Afwerking isolatie en gevel ter hoogte van het bestaande trottoir:

- De isolatie en afwerking veranker je tegen de bestaande gevel. Zorg ervoor dat isolatie of afwerking in geen geval steunt op het voetpad.
- Vanuit energetisch oogpunt laat je de isolatie best doorlopen tot min. 50 cm onder het trottoirpeil. Zorg ervoor dat het isolatiepakket onderaan gesloten is om het 'wegspoelen' van ongebonden materiaal bij graafwerken te vermijden.
- Met de fundering van de voorgevel volg je altijd de rooilijn, ook als je voorgevelisolatie plaatst (zie ook artikel 2.4 van het Algemeen Bouwreglement).
- Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bvb. bij straatwerken, voorzie je de gevelafwerking van een slagvast materiaal dat minstens 10 cm doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 cm boven het trottoirpeil. De hiervoor noodzakelijke aanpassing aan het voetpad mag je zelf uitvoeren (zie verder bij: 'uitvoering van de werken').

Bijkomende uitsprongen voorbij de rooilijn:

- Dorpels of andere kleinschalige constructieve elementen laat je tot een hoogte van 3 m maximaal 5 cm voorbij de nieuwe gevelafwerking uitspringen, zie ook artikel 2.7 van het Algemeen Bouwreglement.
- De regenwaterpijpen mag je buiten het isolatiepakket plaatsen tot maximum 10 cm voorbij de nieuwe afwerking.
- Als je de regenwaterpijp herplaatst voorzie je de onderste meter in gietijzer of in een ander materiaal dat goed bestand is tegen breuk of beschadiging.

Verharding in de tuinzone

Het bestaande terras van 12 m² kan bewaard blijven. Het nieuwe terras is niet toegestaan.

Bijkomende verharding in de tuinzone is **niet** toegestaan.

Hemelwaterput

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

Beide woongelegenheden moeten aangesloten worden op de hemelwaterput.

De afwatering van het **terras, het groendak en het dakterras op niveau +1** mag **niet** aangesloten worden op de hemelwaterput.

De **overloop** van de hemelwaterput moet worden aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening (zie volgende bijzondere voorwaarde).

Infiltratievoorziening

Er moet een bovengrondse wadi voorzien worden met een **minimaal infiltratieoppervlak** van 11,24 m² en met een **minimaal infiltratievolume** van 4.366, 5 liter. De wadi mag maximaal 50 cm **diep** zijn, de diepte van de **noodoverloop** bevindt zich maximum 30 cm onder het maaiveld.

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.

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 = inwonerequivalent)
- +300 l/ IE tem 10 IE
- +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

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

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

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

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.

Openbaar domein

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 m op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit.

Opbouw:

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

verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

De aanvraag (inclusief de ramen in de parkgevel, het dakterras op niveau 1 en de opening t.h.v. het dakterras op niveau 2) geeft niet het recht om snoeiwerken aan bomen en/of het verwijderen van bomen en struiken in het park te eisen.

Het weghalen van de haagplanten voor het uitvoeren van het poortje dient te worden uitgevoerd door de Groendienst van de Stad Gent. De bouwheer dient onze dienst hiervoor te contacteren (groendienst@stad.gent).

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).

Huisnummering

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

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

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 aantoonst 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 vervalttermijn 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 vervalttermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden

geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ingesteld.

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_07634 - OMV_2025065960 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Nijverheidstraat, 9040 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025065960

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_verbouwen meergezinswoning_G_B_03_.pdf	RICCZdiJwzqlgly6iP09vA==
BA_verbouwen meergezinswoning_G_B_01_.pdf	7saANrhaliO2ZVAsBREzkQ==
BA_verbouwen meergezinswoning_G_B_02_.pdf	P3Vu5THDi6OKftHMDs413w==
BA_verbouwen meergezinswoning_G_B_04_.pdf	UjZlVcglhDsVcUVSuSp0/A==
BA_verbouwen meergezinswoning_G_N_01_.pdf	X+3rAXlo+3rcDBAo++lFnA==
BA_verbouwen meergezinswoning_G_N_02_.pdf	cSjjzee1FVA8vuWuABLO5g==
BA_verbouwen meergezinswoning_G_N_03_.pdf	sW77j7UXt4XNNE7zJvXcZA==
BA_verbouwen meergezinswoning_G_N_04_.pdf	+DjHQAthRzD/zGAnt4nLgg==
BA_verbouwen meergezinswoning_I_B_1_.pdf	Oyo0ROHXOfWQAbC6l+KzeA==
BA_verbouwen meergezinswoning_I_N_1_.pdf	kWfNpyo67EfApsYvge+f+Q==
BA_verbouwen meergezinswoning_L_B_1_.pdf	CEaFcvtbPb47cgw426KXyw==
BA_verbouwen meergezinswoning_L_N_1_.pdf	P/PmBCYnl52xf2X0G67sTg==
BA_verbouwen meergezinswoning_P_B_-1_.pdf	SSQSGLUfw2NSV76PkH/Z2A==
BA_verbouwen meergezinswoning_P_B_00_.pdf	HORcvmkjHOZwLpKk/U7oZg==

BA_verbouwen meergezinswoning_P_B_01_.pdf	d/MfYjY8VGny/9sOtRKlrg==
BA_verbouwen meergezinswoning_P_B_02_.pdf	qewcRoNc/NPUY7oMfXyCtg==
BA_verbouwen meergezinswoning_P_B_03_.pdf	cC8ODgIcueytB3Liz4qQrA==
BA_verbouwen meergezinswoning_P_N_-1_.pdf	54h9Mj5kiBXNX2qXLnMIYw==
BA_verbouwen meergezinswoning_P_N_00_.pdf	a2KPPR0Ziv3PhKoXOsRtcw==
BA_verbouwen meergezinswoning_P_N_01_.pdf	4qMqiR6g/x53J+MeQpM6wg==
BA_verbouwen meergezinswoning_P_N_02_.pdf	6GMVwy5mtbtYJ3R9wAQCYQ==
BA_verbouwen meergezinswoning_P_N_03_.pdf	iKJDBm1C13xEq2mI5AZwAw==
BA_verbouwen meergezinswoning_P_N_04_.pdf	lhtMEqJ+CveP+s8aDag9vg==
BA_verbouwen meergezinswoning_S_B_AA'_.pdf	018daltID/hAEW7AXgbLsw==
BA_verbouwen meergezinswoning_S_N_AA'_.pdf	Sd3M1Qlr0s/SCjoJg1ESTg==
BA_verbouwen meergezinswoning_T_B_.pdf	E2R5qV/sBBgz0ospGfl2eA==
BA_verbouwen meergezinswoning_T_N_1_.pdf	dWQbZzx9506scTX1Cm9PRQ==
BA_verbouwen meergezinswoning_T_N_2_.pdf	aTIFo9jiVCibQ+SZrKlkzw==