



2025_CBS_08573 OMV_2025069945 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een grondgebonden woning, inclusief isolatie voorgevel - met openbaar onderzoek - Neerscheldestraat, 9050 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 oktober 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, 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?

DoDD's BV met als contactadres Wolterslaan 17, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025069945) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 4 juni 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een grondgebonden woning, inclusief isolatie voorgevel
- Adres: Neerscheldestraat 2, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 22 sectie B nr. 3B10

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 15 juli 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 25 september 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen woning betreft een hoekpand op de kruising van de Neerscheldestraat en de Hogepontstraat, in de wijk Oud Gentbrugge. De directe omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door rijwoningen.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel waarop zich twee woonentiteiten bevinden. Op de hoek bevindt zich de grondgebonden eengezinswoning, bestaande uit twee bouwlagen onder een hellend dak. Aansluitend, aan de zijde van de Hogepontstraat en op hetzelfde perceel, staat een bijkomend volume van twee bouwlagen met plat dak. In dit volume bevinden zich op het gelijkvloers een berging en een garage, en op de verdieping een studio.

De eengezinswoning en de studio liggen op afzonderlijke percelen, beschikken elk over een eigen voordeur en huisnummer, en functioneren onafhankelijk van elkaar, met uitzondering van het gedeelde rioleringsstelsel. De berging en garage behoren tot hetzelfde perceel als de studio en hebben eveneens afzonderlijke toegangen.

De gevelbreedte van de hoekwoning bedraagt ca. 6,05m aan de zijde van de Neerscheldestraat en ca. 7,16m aan de zijde van de Hogepontstraat. Het aangrenzende volume (studio, berging en garage) heeft aan de Hogepontstraat een gevelbreedte van ca. 9,15m. Samen resulteert dit in een totale gevelbreedte van ca. 16,31m aan de zijde van de Hogepontstraat. Beide percelen zijn volledig bebouwd.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag voorziet in de verbouwing en het aanbrengen van gevelisolatie van de hoekwoning. Het volume waarin de studio, berging en garage zijn ondergebracht blijft ongewijzigd.

Het hoekpand wordt omgevormd van een woning met twee bouwlagen en een hellend dak naar een pand met drie bouwlagen en een teruggetrokken vierde bouwlaag, beide met plat dak. Bovenop het platte dak van de derde bouwlaag wordt een dakterras ingericht.

Het dak van de derde bouwlaag ligt op 9,20m boven trottoirpeil. Aan de dakrand is er een muurtje opgetrokken, dat 1,05m hoger reikt, dat de hoogte van de kroonlijst aan de straatzijde brengt op 10,25m. Hierop wordt een teruggetrokken volume geplaatst dat een vierde bouwlaag vormt. Deze vierde bouwlaag bevat geen leeffuncties, maar dient louter voor de ontsluiting van het dakterras. Dit volume is 2,15m diep en 3,38m breed en is teruggetrokken 3,90m t.o.v. de Hogepontstraat en 4,26m t.o.v. de Neerscheldestraat. Het platte dak wordt ingericht als groendak en ligt op 12,05m boven trottoirpeil. De nieuwe hoogte van het gebouw bedraagt dus 12,05m.

Het profiel met de linkerbuur (Hogepontstraat) blijft ongewijzigd. Aan de zijde van de rechterbuur wordt het profiel verhoogd met ca. 1,19m aan de voorzijde (door de toevoeging van de derde bouwlaag) en met ca. 2,55m aan de achterzijde (door de toevoeging van de vierde bouwlaag)

Daarnaast wordt de woning ook intern grondig verbouwd. De verbouwingswerken omvatten onder meer het verplaatsen van de trapkoker, het verplaatsen van de slaapfuncties naar het gelijkvloers en tweede verdieping en het onderbrengen van de leeffuncties op eerste verdieping.

Tot slot wordt ook de volledige buitenschil van de hoekwoning vernieuwd. Hierbij worden de raamopeningen aan beide straatzijden aangepast. De bestaande toegang in de gevel aan de Neerscheldestraat wordt verwijderd en dichtgemaakt, terwijl in de gevel aan de Hogepontstraat een nieuwe toegang wordt voorzien. Op de nieuwe derde bouwlaag worden aan beide straatzijden twee raamopeningen geïntegreerd. De vierde bouwlaag krijgt aan elke zijde één groot raam dat vrijwel de volledige geveloppervlakte beslaat. Aan de zijde van de Hogepontstraat wordt dit grote raam uitgevoerd als raamdeur, die rechtstreeks toegang biedt tot het dakterras.

De gevels worden langs de buitenzijde geïsoleerd. Het isolatiemateriaal is niet gespecificeerd, maar de verklarende nota vermeldt wel dat de totale dikte van het isolatiepakket (inclusief afwerking) maximaal 14cm zal bedragen. Op het gelijkvloers wordt de gevel afgewerkt met een grijze gevelsteen, een materiaal dat ook wordt toegepast in het opstaande wandje rondom het dakterras. Voor de tweede en derde bouwlaag wordt gekozen voor gekaleide steenstrips, terwijl de teruggetrokken vierde bouwlaag wordt afgewerkt met witte crepi.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 14/12/2006 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning met berging naar een eengezinswoning met berging en studio. (2006/20225)

* Op 15/03/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning met berging tot een eengezinswoning met berging en studio. (2007/20017)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg (BPA) SAS- EN BASSIJNWIJK, goedgekeurd op 9 februari 1996. Het perceel in kwestie heeft de bestemming 'zone A voor woningen'.

De aanvraag wijkt af op de voorschriften uit het geldende BPA, meer bepaald op de volgende voorschriften:

3.3.1. Hoogte van de gevels palend aan de openbare weg

Voorschrift: De gevelhoogte wordt gemeten vanaf het trottoir tot aan de muurkap of kroonlijst, ter hoogte van het midden van het gebouw. Het BPA bepaalt een referentiehoogte, uitgedrukt in het aantal nieuwbouwlagen, waarbij een afwijking van maximaal één bouwlaag (hoger of lager) is toegestaan, op voorwaarde dat de harmonieregel wordt gerespecteerd. Voor hoekgebouwen die de overgang vormen tussen twee verschillende referentiehoogten, moet deze overgang op een architecturaal verantwoorde wijze worden vormgegeven. Voor tuilmuren, koermuren en bijgebouwen kan eventueel van de referentiehoogte worden afgeweken, mits dit visueel past binnen het straatbeeld.

Toetsing: Het hoekpand vormt een overgang tussen een referentiehoogte van twee bouwlagen aan de zijde van de Hogeponstraat en drie bouwlagen aan de zijde van de Neerscheldestraat. Een afwijking van één bouwlaag is expliciet toegestaan binnen het BPA, mits voldaan wordt aan de harmonieregel. Een afwijking van twee bouwlagen ten opzichte van de laagste referentiehoogte is niet expliciet voorzien, maar het BPA stelt wel dat een afwijking mogelijk is bij hoekgebouwen die de overgang vormen tussen twee verschillende referentiehoogtes, op voorwaarde ze de overgang op een architecturaal verantwoorde manier realiseren.

Beoordeling afwijking: De aanvrager doet een beroep op artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), dat toelaat om af te wijken van het aantal bouwlagen bij bijzondere plannen van aanleg (BPA) ouder dan 15 jaar. Aangezien het BPA SAS- EN BASSIJNWIJK dateert van 9 februari 1996, is deze afwijkingmogelijkheid hier van toepassing.

Het ontwerp voorziet een accentwoning op de hoek, die de overgang tussen twee verschillende referentiehoogten op een architecturaal verantwoorde wijze vormgeeft. Het gebouw wordt met respect voor de bestaande context ingepast in het straatbeeld.

De vierde bouwlaag is teruggetrokken ten opzichte van de gevel aan de rooilijn, waardoor het volume bovenop het dakterras visueel minder dominant aanwezig is. Deze verdieping fungeert uitsluitend als toegang tot het dakterras en blijft beperkt in omvang. Het terras biedt een private buitenruimte bij de woning, wat de woonkwaliteit merkbaar verhoogt.

Daarnaast zijn de gevels zorgvuldig uitgewerkt, met esthetisch vormgegeven raamopeningen en een subtiële horizontale geleiding. Hierdoor ontstaat een herkenbaar en zorgvuldig afgewerkt volume dat de overgang tussen beide straatprofielen op een duidelijke en architecturaal verantwoorde manier markeert.

Op basis van deze elementen wordt geoordeeld dat het ontwerp van de accentwoning ruimtelijk aanvaardbaar is en dat de gevraagde afwijking met betrekking tot de bouwhoogte kan worden aanvaard. Het draagt bij tot een verhoogde woonkwaliteit en een efficiënter ruimtelijk rendement, zonder afbreuk te doen aan de harmonie en samenhang van het straatbeeld.

3.7. Dakvorm, dakbedekking

Voorschrift: De vorm van de daken, de dakbedekking, de dakkapellen en de dakvensters moeten in harmonie zijn met de bedaking in de omgeving.

Toetsing: Binnen het bouwblok waarvan de woning deel uitmaakt, zijn alle hoofdgebouwen uitgevoerd met een hellend dak. Het ingediende ontwerp wijkt hiervan af door te kiezen voor een plat dakvolume.

Beoordeling van de afwijking: De aanvrager doet een beroep op artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), dat een verruimde afwijkingsmogelijkheid voorziet voor voorschriften van een BPA dat ouder is dan 15 jaar. Aangezien het BPA SAS- EN BASSIJNWIJK dateert van 9 februari 1996, is deze verruimde afwijkingsmogelijkheid hier van toepassing.

Hoewel het ontwerp afwijkt van de dominante dakvorm in de omgeving, wordt deze keuze ruimtelijk gemotiveerd door de functie van het gebouw als accentwoning op de hoek. De afwijkende dakvorm draagt bij tot een architecturaal herkenbare overgang tussen twee straatprofielen met verschillende referentiehoogten. Het platte dak laat bovendien toe om een dakterras te integreren, wat de woonkwaliteit verhoogt door het voorzien van private buitenruimte. Op basis van deze elementen wordt geoordeeld dat de afwijking met betrekking tot de dakvorm als ruimtelijk aanvaardbaar beschouwd.

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 **niet** overeenstemming met dit algemeen bouwreglement. Het wijkt af op het volgende voorschrift:

Artikel 3.5 Aantal, afmetingen, ligging en diepte van afvoerbuizen die uitmonden in de openbare rioolstelsels

Artikel 3.6 - Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA)

Inhoud artikel: De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden. Op gemotiveerd verzoek kan de vergunningverlenende overheid de bouwheer vrijstellen van deze verplichting indien de

plaatsing technisch niet mogelijk of te moeilijk is. De wanden van een septische put mogen niet dienen tot het grondvesten van gebouwen.

Toetsing: In de bestaande toestand heeft het hoekgebouw geen eigen septische put. In het ontwerp wordt ook geen afzonderlijke septische put voorzien. Momenteel wordt één septische put gedeeld met de studio. Deze septische put bevindt zich onder het bouwvolume met berging, studio en garage. Deze situatie wordt behouden in de nieuwe situatie.

Uit het plan blijkt echter duidelijk dat de eengezinswoning en de entiteit met de studio als twee afzonderlijke woonentiteiten functioneren. Elke entiteit moet daarom beschikken over een eigen septische put. Gezien de ingrijpende aard van de verbouwingswerken is een grondige vernieuwing van het rioleringsstelsel is het plaatsen van een eigen septische put proportioneel in verhouding tot de aard en omvang van de aangevraagde werken. Het plaatsen van een eigen septische put wordt daarom opgenomen als **bijzondere voorwaarde** bij de vergunning.

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 - 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. Het afvoerstelsel wordt wel gewijzigd en er worden nieuwe platte daken

aangelegd, waardoor dit binnen het toepassingsgebied valt van de GHSV en artikel 3.8 uit het Algemeen Bouwreglement (met betrekking tot de aanleg van groendaken)

Hemelwaterput

Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater en wasmachine.

Er is geen hemelwaterput aanwezig en er wordt ook geen nieuwe hemelwaterput voorzien.

Art. 12. GSVH stelt dat op gemotiveerd verzoek van de vergunningsaanvrager, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15 of 52 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, bij de beoordeling van een omgevingsvergunningsaanvraag uitzonderingen kan toestaan op de verplichtingen van dit besluit als dat om specifieke redenen met betrekking tot de mogelijkheden van gebruik, wettelijke voorschriften of plaatselijke terreinkenmerken verantwoord of noodzakelijk is.

Er wordt een afwijking gevraagd van de bepalingen uit de GHSV met de volgende motivatie: *'In bestaande toestand is er geen hemelwaterput aanwezig. Het is niet mogelijk om een hemelwaterput te voorzien op het perceel. Gezien deze volledig bebouwd is en de berging, garage en studio blijven ongewijzigd. Bovendien blijft de bestaande riolering behouden en ongewijzigd.'*

De aangehaalde argumenten vormen legitieme plaatselijke beperkingen die het voorzien van een hemelwaterput aanzienlijk bemoeilijken. Zo is er onder meer geen kelder aanwezig waarin de put kan worden ondergebracht. Gezien deze belemmeringen kan, op basis van de specifieke kenmerken van het perceel en de bebouwing, een vrijstelling worden verleend voor het plaatsen van een hemelwaterput.

Infiltratievoorziening

Het perceel is kleiner dan 120m², waardoor er geen infiltratievoorziening aangelegd moet worden

Groendak

In het ontwerp worden nieuwe platte daken voorzien die niet zijn aangesloten op een hemelwaterput. Conform artikel 3.8 van het Algemeen Bouwreglement van Stad Gent moet op deze daken een groendak worden aangelegd met een minimaal buffervolume van 35l/m². Het dakterras is vrijgesteld van deze verplichting. Het platte dak bovenop de vierde bouwlaag valt niet onder deze vrijstelling. Op dit dakvlak werd een groendak voorzien met een buffercapaciteit van 50l/m². De aanvraag voldoet bijgevolg aan de bepalingen van artikel 3.8 van het Algemeen Bouwreglement.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

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

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 25 juli 2025 tot en met 23 augustus 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Als hoekpand vervult de woning een beeldbepalende rol in het straatbeeld. De geplande ingrepen sluiten aan bij de bestaande ruimtelijke context en versterken de architecturale samenhang binnen het bouwblok. Door zijn positie en vormgeving fungeert het pand als accentwoning en vormt het op een overtuigende manier de overgang tussen twee straatprofielen met verschillende referentiehoogten.

De volumewerking, materialisatie en gevelafwerking zijn met zorg uitgewerkt en resulteren in een herkenbaar en esthetisch verantwoord accent binnen het straatbeeld. De teruggetrokken vierde bouwlaag en het geïntegreerde dakterras dragen bij tot een verhoogd ruimtelijk rendement en dragen bij aan de woonkwaliteit. De keuze voor een plat dak is in deze context aanvaardbaar, ook al zijn de omliggende daken hellende daken. De keuze voor een plat dak biedt echter de opportuniteit om een private buitenruimte te creëren — een kwaliteit die in de bestaande situatie ontbreekt. Bovendien sluit deze afwijkende dakvorm aan bij de rol van het gebouw als accentwoning, die op architecturaal verantwoorde wijze de overgang markeert tussen twee straatprofielen met verschillende referentiehoogten.

De woning ondergaat ook een grondige inpandige verbouwing. De werken omvatten onder meer het verplaatsen van de trapkoker, het onderbrengen van de leefzones op de eerste verdieping en het verplaatsen van de slaapzones naar het gelijkvloers en de tweede verdieping. Door het verplaatsen van de slaapzones naar het gelijkvloers neemt de levendigheid van de plint ietwat af. Toch blijft het gevelbeeld voldoende open dankzij de aanwezigheid van meerdere raamopeningen.

Het rooilijnendecreet laat toe om tot 14cm voor de rooilijn te komen in functie van voorgevelisolatie. Een inname van het openbaar domein laten we daarom enkel toe als er meteen voldoende wordt geïsoleerd. We nemen daarvoor de warmteweerstand van het gebruikte isolatiemateriaal (Rd-waarde) als indicator. Voorgevelisolatie voor de rooilijn wordt pas toegestaan wanneer de Rd-waarde groter of gelijk is aan 3,0m²K/W.

In de aanvraag wordt gebruik gemaakt van grijze gevelstenen. Het is niet helemaal duidelijk of de aanvrager hiermee steenstrips of volwaardig gevelmetselwerk bedoelt. Er mag zich geen fundering van de gevelmaterialen zich bevinden voorbij de rooilijn. Met de fundering van de voorgevel moet je immers altijd achter de rooilijn blijven, ook als je voorgevelisolatie plaatst (zie ook artikel 2.4. van het [Algemeen Bouwreglement](#)). Maar ook als het technisch haalbaar is zonder fundering, maakt dit de toekomstige afleesbaarheid van de rooilijn onmogelijk. In dat geval kan je gebruik maken van bv. steenstrips. Dit is tevens opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De impact van de buitengevelisolatie op de toegankelijkheid voor voetgangers wordt als aanvaardbaar beschouwd. Hoewel er sprake is van een beperkte inname van het voetpad ter hoogte van de hoek, blijft het voetgangerscomfort voldoende hoog. Binnen de context, met de aansluiting op een leefstraat, waar de volledige straatbreedte gedeeld wordt door verschillende gebruikers, is deze situatie ruimtelijk verdedigbaar.

Gelet op de functionele opdeling van het gebouw in twee afzonderlijke entiteiten en de ingrijpende aard van de verbouwingswerken, wordt de plaatsing van een eigen septische put en de aanleg van een afzonderlijk gescheiden afvoerstelsel voor elk van deze entiteiten opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. Deze maatregel is in verhouding tot de schaal van de aangevraagde werken.

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_2025069945_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 het verbouwen van een grondgebonden woning, inclusief isolatie voorgevel aan DoDD's bv (O.N.:0824220282) gelegen te Neerscheldestraat 2, 9050 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:

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 = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk
https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

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

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

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

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

Openbaar domein:

Isolatiepakket:

- * De totale dikte van het pakket (isolatie + afwerking) dat je aanbrengt voorbij de rooilijn moet beperkt blijven tot 14cm.
- * Het isolatiemateriaal moet een warmteweerstand (= Rd-waarde) hebben van minstens 3,0m²K/W.

Inname openbaar domein:

Voor de inname van het openbaar domein in functie van voorgevelisolatie verleent de Stad Gent een 'tijdelijk gebruiksrecht'. De oorspronkelijke rooilijn blijft behouden. Bij het herbouwen van de gevel moet deze oorspronkelijke rooilijn 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. 50cm onder het trottoirpeil. Zorg er voor 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, bv. bij straatwerken, voorzie je de gevelafwerking van een slagvast materiaal dat minstens 10cm doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40cm 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 3m maximaal 5cm voorbij de nieuwe gevelafwerking uitspringen, zie ook artikel 2.7. van het Algemeen Bouwreglement.
- * De regenwaterpijpen mag je buiten het isolatiepakket plaatsen tot maximum 10cm 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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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

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

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

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

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het

openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

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

Je bent verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, straatkolken en de rijweg die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De Stad Gent herstelt deze beschadigingen op jouw kosten.

Vooraleer te starten met de werken maak je daarom een plaatsbeschrijving op van de omliggende trottoirs en wegen met bijzondere aandacht voor de straatkolken.

We verwachten verder een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met de al aanwezige schade aan het openbaar domein. Beschrijf kort elke foto en voeg ook een plannetje toe met aanduiding van de positie van waar je de foto's nam. Als dit je niet zelf lukt, laat je gerust bijstaan door een architect of landmeter, maar dat is niet noodzakelijk.

Ook geef je aan of er aanpassingen aan het voetpad nodig zijn. Daarbij geef je de timing van de aanpassingswerken duidelijk mee.

Je bezorgt deze informatie ten laatste twee weken voor aanvang van de werken aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Als je deze informatie laattijdig bezorgt, wordt ze niet als tegensprekelijk beschouwd.

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van openbare verlichting, kabels, borden en straatmeubilair neem je tijdig contact op met de desbetreffende instantie (zie bijlage). Je mag deze zaken niet zonder toestemming van de beheerder verwijderen. Hou rekening met een eventuele aanvraag- en uitvoeringstijd. In sommige gevallen worden er kosten aangerekend conform het retributiereglement.

Bevinden er zich deksels van nutsmaatschappijen voor de gevel, dan moeten die bereikbaar blijven. Indien nodig zijn deze op jouw kosten te verplaatsen. Neem daarvoor contact op met de desbetreffende nutsmaatschappij. Je kan de isolatie plaatselijk ook zwevend voorzien.

De Stad Gent behoudt het recht om bijkomende infrastructuur aan de gevel te bevestigen indien nodig.

Ga je voor de uitvoering een stelling of ander materiaal tijdelijk plaatsen op het openbaar domein? Vraag dan tijdig je vergunning Inname Publieke Ruimte aan. Ga naar www.stad.gent > typ 'tijdelijke werfzone' in het zoekveld.

Rookmelder

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

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder

waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

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 vijftiendertig 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 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 bouw fysieke 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_08573 - OMV_2025069945 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een grondgebonden woning, inclusief isolatie voorgevel - met openbaar onderzoek - Neerscheldestraat, 9050 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025069945

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_Neerscheldestraat 2_T_N_1_26-41_V3.pdf	VpgBLPrbf+GDaH4T4KZgqg==
BA_Neerscheldestraat 2_T_N_2_27-41_V3.pdf	iKwoVqKIlznIfVghUv3fNQ==
BA_Neerscheldestraat 2_T_B_2_13-41.pdf	PrCMDqujETUQsqmMN+UnRA==
BA_Neerscheldestraat 2_T_B_1_12-41.pdf	Mslt++dl/j580ze44EmdQA==
BA_Neerscheldestraat 2_S_N_2_25-27_V3.pdf	enALP0Az7Q17WRYAV/tjIQ==
BA_Neerscheldestraat 2_S_N_1_24-41_V3.pdf	6/JOGPs7OfvaM1Jiy7iezA==
BA_Neerscheldestraat 2_S_B_2_11-41.pdf	7f63G+8f7lZDfzi7TJpANQ==
BA_Neerscheldestraat 2_S_B_1_10-41.pdf	5LcNk7jkRwA4mjTXAmKK/g==
BA_Neerscheldestraat 2_P_N_5_20-41_V3.pdf	c2hm38+5cFyPhd2LSAoNTg==
BA_Neerscheldestraat 2_P_N_4_19-41_V3.pdf	r3ZKAWxuOuDSiilEsukjYw==
BA_Neerscheldestraat 2_P_N_3_18-41_V3.pdf	tWwAGRd5axAU5539cKxF3A==
BA_Neerscheldestraat 2_P_N_2_17-41_V3.pdf	0klw78msnlyaZfjHknWbkA==
BA_Neerscheldestraat 2_P_N_1_16-41.pdf	JB/Lf2cK+7mTU3tUbXItMA==
BA_Neerscheldestraat 2_P_B_4_6-41.pdf	seDlNv9GNmigzuZgMiUeKQ==

BA_Neerscheldestraat 2_P_B_3_5-41.pdf	qRENezzSLjz9sz1xTwxenA==
BA_Neerscheldestraat 2_P_B_2_4-41.pdf	iyxf3a3aQgUVyslq00HSaA==
BA_Neerscheldestraat 2_P_B_1_3-41.pdf	kSsepzzfbdbMy1RZnW7k5w==
BA_Neerscheldestraat 2_L_N_1_14-41_V3.pdf	eDkIVYc79CrEODYl/5xQ4g==
BA_Neerscheldestraat 2_L_B_1_1-41.pdf	aBMNvlzJvUVbLaf4pYIZWQ==
BA_Neerscheldestraat 2_I_N_1_15-41.pdf	Bea5Q62oOi4+z7aUnoal7A==
BA_Neerscheldestraat 2_I_B_1_2-41.pdf	aKl1iG8MZ+59STDrtKj21A==
BA_Neerscheldestraat 2_G_N_3_23-41_V3.pdf	GdbduXWCRmmn33bnpDFVqw==
BA_Neerscheldestraat 2_G_N_2_22-41_V3.pdf	u0Tzka6sr/7rZbAUE3vQcQ==
BA_Neerscheldestraat 2_G_N_1_21-41_V3.pdf	WHx4Q+RwhefMnzb5CUXB6w==
BA_Neerscheldestraat 2_G_B_3_9-41.pdf	rPoYVortM3iGoH8meFXQ9w==
BA_Neerscheldestraat 2_G_B_2_8-41.pdf	yEeBTxu6WqhPmMk4QUZEhg==
BA_Neerscheldestraat 2_G_B_1_7-41.pdf	fTh1Qb0+MXa5UBb2cEeQcw==