



---

**2025\_CBS\_09175 OMV\_2025096013 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en isoleren van de gevels en het bouwen van 2 dakkapellen - zonder openbaar onderzoek - Burggravenlaan en Zwijnaardsesteenweg, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 oktober 2025

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, 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?**

Kris Perneel met als contactadres Noordmoerstraat 13, 8630 Veurne heeft een aanvraag (OMV\_2025096013) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 augustus 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en isoleren van de gevels en het bouwen van 2 dakkapellen
- Adres: Burggravenlaan 188 en Zwijnaardsesteenweg 183, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nr. 141A5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 augustus 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

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

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

#### *Beschrijving van de omgeving, de plaats en de bestaande toestand*

##### OMGEVING

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen aan de Zwijnaardsesteenweg en de Burggravenlaan in de wijk Stationsbuurt-Noord. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing. Het betreft overwegend residentiële bebouwing waarvan sommige panden beschikken over een economische plint. Langs de Zwijnaardsesteenweg betreft het voornamelijk bebouwing van twee tot drie bouwlagen overwegend afgewerkt met hellende dakvlakken. Langs de Burggravenlaan bevinden zich panden met een variërende bouwhoogte gaande van drie tot vijf bouwlagen afgewerkt met platte of hellende dakvlakken. Aan de overzijde van de Burggravenlaan bevindt zich een spoorweg.

##### PLAATS EN MORFOLOGIE

Het perceel (circa 308m<sup>2</sup>) van aanvraag beschikt over een L-vorm waarbij het lange been gepositioneerd is langs de Zwijnaardsesteenweg. Vanaf deze straatzijde beschikt het perceel over een bouwdiepte van 32,89m. Hier bevindt zich een hoofdvolume van twee volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijst- en nokhoogte van het hoofdvolume (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt respectievelijk 8,03m en 11,92m.

Het korte been is gepositioneerd langs de Burggravenlaan. Vanaf deze straatzijde beschikt het perceel over een bouwdiepte van 10,31m. Hier bevindt zich een garage van één bouwlaag afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte van het gebouw (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt 4,78m. Het bijgebouw reikt tot tegen de achterperceelsgrens.

Achter het hoofdvolume beschikt het pand over een gelijkvloers aanbouwvolume dat grotendeels is afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 3,33m. Het aanbouwvolume is gelegen over de volledige breedte van het achtergevelvlak van het hoofdvolume en loopt door langs de rechterperceelsgrens (nummer 180 en 185). Een deel van het aanbouwvolume palend aan de garage is afgewerkt met een zadeldak. Het pand beschikt over een onbebouwde doch volledig verharde buitenruimte langs de linkerperceelsgrens van circa 65m<sup>2</sup>.

##### PROGRAMMA EN INDELING

Het pand betreft een meergezinswoning bestaande uit negen entiteiten. Het pand beschikt op het gelijkvloers over een centrale inkom- en traphal. Aan de linker- en rechtervoorzijde van deze inkomhal bevindt zich telkens één studio. Aan de achterzijde bevinden zich twee bijkomende studio's. In het aanbouwvolume gelegen langs de rechterperceelsgrens bevindt zich een vijfde studio. Op het eerste verdiep beschikt het pand over een 1-slaapkamerappartement aan de linkerzijde en een studio aan de rechterzijde. Op het tweede verdiep (onder het hellende dak) bevinden zich twee bijkomende studio's.

#### *Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen*

##### 1/ Wijzigingen aan de dakvlakken:

De dakafwerking (leien) en het onderdak van het hoofdvolume worden verwijderd. In de plaats wordt een nieuwe afwerking voorzien in grijze antracieten pannen (geïsoleerd aan binnenzijde). De kroonlijst- en nokhoogte van het pand blijven daarbij ongewijzigd.

In het voorste dakvlak worden vier nieuwe dakvlakvensters voorzien in een antracietkleur. In het achterste dakvlak worden twee dakkapellen ingericht afgewerkt met Trespabeplating in een antracietkleur. De dakkapellen worden teruggetrokken t.o.v. het achtergevelvlak en worden voorzien boven de te behouden kroonlijst. Deze kapellen beschikken over een hoogte van 3,02m t.o.v. de kroonlijst en reiken tot een hoogte van 10,58m gemeten t.o.v. het trottoirpeil.

Het zadeldak van het aanbouwvolume gelegen langsheen de rechterperceelsgrens wordt verwijderd. De scheidingsmuur met aanpalende blijft daarbij ongewijzigd.

## 2/ Wijzigingen aan de gevelvlakken:

### VOORGEVEL

In de voorgevel worden de luifel en schouwen verwijderd. Ook de gevelopeningen worden grondig gewijzigd. Op het gelijkvloers wordt een nieuwe centrale toegangsdeur voorzien met langs weerszijden twee raamvlakken voorzien in houten buitenschrijnwerk in een groene kleur. Op het eerste verdiep worden eveneens vier nieuwe raamvlakken voorzien in houten buitenschrijnwerk in een groene kleur. De ramen zijn daarbij uitgelijnd met de ramen op het gelijkvloers.

Het voorgevelvlak wordt aan de buitenzijde geïsoleerd en afgewerkt met een pleister in een witte kleur. De totale dikte van deze nieuwe gevelafwerking bedraagt 14cm. Aan de onderzijde wordt een arduinen plint voorzien. Centraal op het eerste verdiep en onder de kroonlijst worden er verschillende sierlijsten voorzien. Rondomheen de toegangsdeur wordt eveneens een afwerking voorzien. Het is onduidelijk wat de materialiteit is van deze omlijsting. Op basis van het grondplan blijkt dat deze afwerking bijkomend uitkraagt t.o.v. de bovenvermelde buitenisolatie- en afwerking.

### ACHTERGEVELS

De gevelopeningen in het achtergevelvlak van het hoofdvolume (eerste verdiep) worden gewijzigd. Na aanpassingswerken beschikt het gevelvlak over drie ramen voorzien in houten buitenschrijnwerk in een witte kleur. De raamvlakken worden aan de onderzijde voorzien van een arduinen dorpel. Het achtergevelvlak wordt tevens aan de buitenzijde geïsoleerd (dikte 14cm) en afgewerkt met een pleister in een witte kleur.

Het gelijkvloerse aanbouwvolume palend aan het hoofdvolume wordt eveneens voorzien van nieuwe gevelopeningen. Zo verkrijgt elke studio een toegangsdeur tot de buitenruimte en een raamvlak. De ramen en deur worden voorzien in houten buitenschrijnwerk in een witte kleur. Het gevelvlak wordt tevens aan de buitenzijde geïsoleerd (dikte 14cm) en afgewerkt met een pleister in een witte kleur.

Het aanbouwvolume gelegen langsheen de rechterperceelsgrens wordt voorzien van een gelijke afwerking. Ook wordt het buitenschrijnwerk vervangen en wordt een bestaande gevelopening beperkt vergroot.

## **2. HISTORIEK**

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- ? Op 12/07/1982 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de achterbouw. (1982/394)
- ? Op 18/07/1996 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen winkelpand tot 10 studio's. (1995/671)

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 2 september 2025 onder ref. 038091-006/PV/2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Infrabel** afgeleverd op 2 september 2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

*De veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage).*

### **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.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

#### **4.3. Verordeningen**

##### ***Algemeen Bouwreglement***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

#### ***Gewestelijke verordening hemelwater***

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

Zie waterparagraaf.

#### ***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).
- ? Aan de straatzijden gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein door klimaatverandering tot klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming) tot middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming)
- ? 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 niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

##### ***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**

#### **6.1. Ligging en biologische waarderingskaart:**

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

#### **6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:**

##### **Groen**

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

##### **Stikstof**

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

##### **Lozing**

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

#### **6.3. Conclusie:**

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

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

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

### **8. BEKENDMAKING**

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

### **9. OMGEVINGSTOETS**

#### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

##### 1/ Wijzigingen aan de dakvlakken:

Het bijkomend isoleren van het dakvolume heeft een positief effect op de energie-efficiëntie van deze woning. Het dakvlak wordt bovendien voldoende kwalitatief afgewerkt. De nieuwe dakvlakvensters en dakkapellen vergroten de natuurlijke lichtinval in het pand. Ten gevolge van de dakkapellen neemt de functionele woonoppervlakte toe. Deze uitbreiding heeft bovendien slechts een zeer beperkte impact op de omgeving. De dakkapellen zijn voorzien langs de

achterzijde waardoor deze niet zichtbaar zijn vanaf de straat. De dakkapellen behouden voldoende afstand van de perceelsgrenzen. Deze hebben bijgevolg geen negatieve impact op aanpalenden of bij uitbreiding de omgeving.

De sloop van het zadeldak van het aanbouwvolume is aanvaardbaar. De scheidingsmuur met aanpalende blijft ongewijzigd. Bovendien leidt de sloop van het zadeldak tot een groter aandeel aan natuurlijke lichtinval voor aanpalende. De wijzigingen aan de dakvlakken kunnen gunstig worden beoordeeld.

## 2/ Wijzigingen aan de gevelvlakken:

### ACHTERGEVELS

Het wijzigen van de raamvlakken in de achtergevelvlakken zijn aanvaardbaar. Na aanpassingswerken verkrijgen de aanpalende vertrekken een voldoende groot aandeel aan natuurlijke lichtinval. Er wordt bovendien geoordeeld dat de nieuwe gevelindeling meer rust uitstraalt t.o.v. de bestaande gevelindeling. De grote ramen in het gelijkvloerse aanbouwvolume versterken het contact met de buitenruimte. Het bijkomend isoleren van de gevelvlakken heeft een positief effect op de energie-efficiënte van de woning en wordt positief beoordeeld.

### VOORGEVEL

Principieel is er geen bezwaar tegen de gewijzigde indeling van de voorgevel. Er wordt geoordeeld dat de nieuwe gevelindeling van het eerste verdiep beter is afgelijnd op de gevelindeling van het gelijkvloers. De gevel straalt meer karakter uit en is ook beter inpasbaar in zijn omgeving. De nieuwe raamvlakken zijn bovendien voldoende groot zodat de aanpalende vertrekken een voldoende groot aandeel aan natuurlijke lichtinval verkrijgen.

De voorgevel wordt ook aan de buitenzijde voorzien van een isolatie afgewerkt met een pleister. Op sommige plaatsen wordt de gevel afgewerkt met een arduin of andere afwerkingsmaterialen. De aanvraag bevat evenwel onvoldoende duidelijkheid over volgende zaken:

- ? In de aanvraag wordt aangegeven dat de voorziene isolatie en afwerking met een sierpleister beschikt over een totale dikte van 14cm. Het is evenwel onduidelijk wat de respectievelijke dikte bedraagt van de isolatie en de sierpleister. Het is ook onduidelijk welk soort isolatiemateriaal gebruikt wordt.
- ? Op de aangereikte plannen staat de rooilijn nergens aangeduid. Het is bijgevolg onduidelijk in welke mate de nieuwe gevelafwerking uitspringt t.o.v. deze rooilijn.
- ? Het is onduidelijk welke afwerking voorzien wordt rondomheen de toegangsdeur. Op basis van de grondplannen blijkt evenwel dat deze afwerking bijkomend uitspringt t.o.v. de bovenvermelde gevelafwerking (isolatie en pleister).
- ? Het is onduidelijk of de arduinen plint onder de gelijkvloerse raamvlakken bijkomend uitspringt t.o.v. bovenvermelde gevelafwerking (isolatie en pleister).
- ? Het is onduidelijk of de slagvaste arduinen plint wordt doorgetrokken tot onder het trottoirpeil. Het is onduidelijk of de nieuwe gevelafwerking al dan niet steunt op het openbaar domein.

Er kan in geval van verbouwingen akkoord gegaan worden met het aanbrengen van buitenisolatie voorbij de rooilijn gezien de meerwaarde die dit met zich meebrengt voor de

energie-efficiëntie van het pand. 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. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De impact op het openbaar domein moet in geval van buitenisolatie en afwerking evenwel zoveel mogelijk beperkt blijven. De totale dikte van de nieuwe gevelafwerking (isolatie, pleister, arduinen plinten, afwerking omheen de toegangsdeur) mag uiterlijk 14cm voorbij de rooilijn reiken. Het voetpad moet ten alle tijden minimaal 1,20m breed blijven. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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 3,0 m<sup>2</sup>K/W. Het isolatiemateriaal moet een warmteweerstand (= Rd-waarde) hebben van minstens 3,0 m<sup>2</sup>K/W. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Bijkomend worden volgende zaken opgelegd:

- ? 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 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 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').
- ? 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.

Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning.

## CONCLUSIE

**Voorwaardelijk gunstig**, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.



## WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- OMV\_2025096013\_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 en isoleren van de gevels en het bouwen van 2 dakkapellen aan Kris Perneel gelegen te Burggravenlaan 188 en Zwijnaardsesteenweg 183, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.**

### **Artikel 2:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

#### Externe adviezen:

- ? De bijzondere voorwaarden uit het advies van **Brandweerzone Centrum**, afgeleverd op 2 september 2025 onder ref. 038091-006/PV/2025, moeten integraal worden nageleefd.
- ? De bijzondere voorwaarden uit het advies van **Infrabel**, afgeleverd op 2 september 2025, moeten integraal worden nageleefd.

#### Isolatiepakket:

De totale dikte van de nieuwe gevelafwerking (isolatie, pleister, arduinen plinten, afwerking omheen de toegangsdeur) mag uiterlijk 14cm voorbij de rooilijn reiken. Het voetpad moet ten alle tijden minimaal 1,20m breed blijven. Het isolatiemateriaal moet een warmteweerstand (= Rd-waarde) hebben van minstens 3,0 m<sup>2</sup>K/W.

#### 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 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 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 meter 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.

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.

Riolering:

Alle toiletten zijn aan te sluiten op de septische put.

**Artikel 3:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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

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

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](mailto: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.

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](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

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

### **Bekendmaking**

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalltermijn 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 vervalltermijn 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 ontplofing 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 bouwtechnische 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\_09175 - OMV\_2025096013 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en isoleren van de gevels en het bouwen van 2 dakkapellen - zonder openbaar onderzoek - Burggravenlaan en Zwijnaardsesteenweg, 9000 Gent - Vergunning

**Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025096013**

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_PERN_G_B_6_SG.pdf   | M54HUC3pxlo5h2Nt9sFW4g== |
| BA_PERN_S_N_34_PSc.pdf | 2XAaW4XHTMk6N6THCDLA1g== |
| BA_PERN_S_N_33_PSc.pdf | 5bMsfEDm9m/CWXZtTgrTqw== |
| BA_PERN_S_N_32_PSa.pdf | 4jSW+aGHL0zV5m0ZESFLbg== |
| BA_PERN_S_B_9_PSa.pdf  | u+ly13ETvctLuWOHKLQ3Kw== |
| BA_PERN_S_B_8_LS.pdf   | zieQTarT8vdlQTXURwa7TQ== |
| BA_PERN_S_B_36_PSc.pdf | k5ICn2A+mCf8oBvaU8EN6g== |
| BA_PERN_S_B_35_PSc.pdf | mmcDP9ULRSrjSxS5XJHNQ==  |
| BA_PERN_P_N_19_LS.pdf  | +R9mJB/Irihd1O20YRxjsA== |
| BA_PERN_P_N_15_DK.pdf  | SFSVqxE9zoPaPhdMFb+rw==  |
| BA_PERN_P_N_14_2V.pdf  | uJrpiKwxOAynK8mGaCHctw== |
| BA_PERN_P_N_13_1V.pdf  | PjKyAftSmR0Y9hP/7UvRKg== |
| BA_PERN_P_N_12_GV.pdf  | L9PiC1pxjgsHFKvXWx9TzQ== |
| BA_PERN_P_N_11_KR.pdf  | x0ySv0ousMSCOg2tuUwl4g== |

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| BA_PERN_P_B_5_DK.pdf  | L5GFlu/iSuRFlyIO70LscQ== |
| BA_PERN_P_B_4_2V.pdf  | qGQe3WaDi9h+PIRZwfjKpQ== |
| BA_PERN_P_B_3_1V.pdf  | Yx66JEhqKYrcpnjW3fWLhA== |
| BA_PERN_P_B_2_GV.pdf  | UUZ08JfOxsMUZy03BHqTgg== |
| BA_PERN_P_B_1_KR.pdf  | s1XjBEctHZSdbknGnlCEeQ== |
| BA_PERN_L_N_0_LG.pdf  | X5YQxnK7ac4GcPyGwZTdfQ== |
| BA_PERN_I_N_10_IP.pdf | f/lm4wXXs3AUIN8qxU0+mQ== |
| BA_PERN_G_N_18_AG.pdf | ON1VVOZJDSx3MeFhCst7Ew== |
| BA_PERN_G_N_17_SG.pdf | 4IEpi+yUgS3Dgj0/oyDKSA== |
| BA_PERN_G_N_16_SG.pdf | pPseZlb+b7sXjkqLmhol3A== |
| BA_PERN_G_B_7_AG.pdf  | skEGklD5QmUJ+TGUm7RVdw== |