



2025_CBS_09208 OMV_2025048800 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de sloping van een bestaande alleenstaande woning + de oprichting van een 2-woonst en het bouwen van 2 tuinbergingen + het exploiteren van warmtepompen - met openbaar onderzoek - Tijl Uilenspiegelstraat, 9050 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

Betrokken: Filip Watteeuw

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?

Özcan Sezer met als contactadres Charles de Costerstraat 15, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025048800) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 28 april 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: de sloping van een bestaande alleenstaande woning + de oprichting van een 2-woonst en het bouwen van 2 tuinbergingen + het exploiteren van warmtepompen
- Adres: Tijl Uilenspiegelstraat 12, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 21 sectie A nr. 595H

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 2 juni 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Op 1 augustus 2025 werd een administratieve lus doorgevoerd. De uiterste beslissingstermijn werd hierdoor met 60 dagen verlengd.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 oktober 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het project is gelegen in de Tijn Uilenspiegelstraat te Gentbrugge, een residentiële straat met voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen. Op het perceel bevindt zich eveneens een vrijstaande woning.

De aanvraag betreft het slopen van een bestaande woning en het oprichten van een nieuwbouwproject bestaande uit twee gekoppelde woningen. Elke woning omvat een gelijkvloerse verdieping en een eerste verdieping die zich zijdelings terugtrekt. Het bouwvolume wordt uitgevoerd met een plat dak en heeft een dakrandhoogte van circa 3,05 m voor het gelijkvloerse volume en 6,10 m voor het volume inclusief verdieping. De bouwdiepte bedraagt 11,10 m op het gelijkvloers en 11,70 m op de verdieping. De voorgevelbreedte per woning is 7,00 m, wat samen een totale breedte van 14,00 m geeft. Op de eerste verdieping is de breedte beperkt tot 10,05 m voor beide woningen samen. De zijdelingse afstand tot de perceelsgrens bedraagt 3,50 m op het gelijkvloers en 5,48 m op de verdieping. De nieuwbouw wordt uitgevoerd in gevelsteen gecombineerd met sierpleister en aluminium schrijnwerk.

Naast de woningen worden in de tuin twee afzonderlijke tuinbergingen voorzien, elk met een oppervlakte van ongeveer 8,75 m² en op minstens 1 m van de perceelsgrens. In de voortuin worden karrensporen aangelegd voor toegang tot de woningen.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Er wordt een milieuvergunning aangevraagd voor het plaatsen van twee warmtepompen van 10 kW.

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 2x 8kW De warmtepompen zijn nog niet definitief vastgelegd. Dit is louter een voorstel van mogelijke warmtepomp Rubriek 16.3.	16 kW

	• totaal geïnstalleerde drijfkracht (in kW) = 2x warmtepomp van 8kW -> 16kW • nominaal koelmiddelinhoud (vaak in kg) van elk toestel = 1,3kg • aard van het koelmiddel van elk toestel = R290 • Is de gezamenlijke CO2-equivalent lager dan 2000 ton? Global Warming Potential (GWP) 3 • technische fiches van de toestellen (indien voorhanden) = aangezien dit toestel nog niet definitief vastligt werd er een voorstel gedaan naar toestel. Bijlage kan u bij plannen terugvinden. De warmtepompen staan op het inplantingsplan ingetekend met een rechthoek en in de rechthoek staat WP. klasse 3 Nieuw	
--	---	--

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 06/04/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het oprichten van een eengezinswoning na het slopen van de bestaande woning. (OMV_2022174018)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 30/04/1979 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een eengezinswoning. (Litt. L-16-79 (1979 GB 608/9))

Verkavelingsvergunningen

* Op 14/06/1976 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling. (1976 GB 044/00)

3. ADMINISTRATIEVE LUS

Op 1 augustus 2025 werd een administratieve lus doorgevoerd.

De uiterste beslissingstermijn werd hierdoor met 60 dagen verlengd.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 25 juni 2025 onder ref. 5000101946:

Als bijlage ter kennisgeving Gent en de offerte.

Gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 17 juni 2025:

Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 3 juni 2025:

Aansluitbaar Wyre:

Er is nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren.

Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze kan de abonnee later opvragen bij de gekozen provider.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link =>

Aanpassingswerken | wyre

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg LUSTHOFWIJK, goedgekeurd op 13 april 1989, en is bestemd als aantal bouwlagen, zone voor koeren en tuinen, zone voor voortuinstraken (bouwvrije straken) en zone voor open bebouwing.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen. De aanvraag is in overeenstemming met alle stedenbouwkundige voorschriften, met uitzondering van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, nl.

- Er wordt een koppelwoningst voorzien in een zone voor open bebouwing
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minder dan 5 m
- De woningen worden voorzien van een volwaardige 2^{de} bouwlaag
- De woningen worden afgewerkt met een plat dak ipv een hellend dak
- De tuinberging staat op 1 m van de perceelsgrenzen ipv op 2 m afstand

Afwijkingsmogelijkheden:

Beperkte afwijking

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De volgende afwijkingen worden als beperkte afwijkingen beschouwd:

- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minder dan 5 m
- De woningen worden afgewerkt met een plat dak ipv een hellend dak
- De tuinberging staat op 1 m van de perceelsgrenzen ipv op 2 m afstand

De afwijking ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens kan worden toegestaan. Gangbaar wordt een afstand van 3 m toegestaan. Bovendien gaat dit enkel over een gelijkvloers volume waarvan de dakrand een beperkte hoogte heeft. Het volume op de verdieping houdt minstens 5 m afstand, waardoor er geen negatieve impact wordt verwacht op de aanpalenden. Een afwerking met een plat dak wordt tegenwoordig ook gangbaar toegestaan. Tenslotte is ook de inplanting van de tuinberging tot op 1 m van de perceelsgrenzen aanvaardbaar. Dit is een volume met een beperkte hoogte, er blijft nog voldoende ruimte over om een haag aan te planten op de perceelsgrenzen.

Verruimde afwijking

Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse codex ruimtelijk ordening bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden.

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is.

Om de kansen die deze verruimde afwijkingsmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van [Ruimte voor Gent](#) (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota [Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent](#) opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.

De verruimde afwijkingsmogelijkheden zijn van toepassing op het bouwen van een koppelwoning in een zone voor open bebouwing en het voorzien van twee volwaardige bouwlagen. De toetsing met de goede ruimtelijke ordening en het beleidskader Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent kan teruggevonden worden onder de rubriek 'Omgevingstoets'. Voor deze aanvraag betreft dit een positieve evaluatie.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (1976 GB 044/00) van 14/06/1976. De zonering volgens deze verkaveling is strook voor voortuinen en strook voor open bebouwing met maximum één bovenverdieping.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Dat betekent dat aanvragen binnen de contour van zo'n verkaveling ook getoetst moeten worden aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften (zie 'Hoofdstuk 8: Omgevingstoets'). Voor deze aanvraag betreft dit een positieve evaluatie.

5.3. 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.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

6.2. 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.

Aangezien de daken van de woningen als groendak worden aangelegd, is het in principe niet verplicht om een hemelwaterput te plaatsen. Er worden alsnog hemelwaterputten geplaatst met een inhoud van 5.000 l. Mochten de daken toch niet als groendak worden aangelegd, zijn deze hemelwaterputten voldoende groot om de dakoppervlakte van de woningen (ca. 78 m²) te compenseren.

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

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

Bemaling

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

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

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.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 10 juni 2025 tot en met 9 juli 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 4 bezwaarschriften ingediend.

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een administratieve lus van 9 augustus 2025 tot en met 7 september 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 5 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Procedure: Gele affiche niet (tijdig) aangeplakt bij beide openbare onderzoeken; aanvrager zou geen eigenaar meer zijn; verwijt van misbruik van procedure.

Strijdigheid met voorschriften:

- ? Tweewoonst niet toegestaan volgens BPA en verkaveling.
- ? Platte daken strijdig met voorschriften en storend voor straatbeeld.
- ? Tuinbergingen op 1 m i.p.v. 2 m van perceelsgrens.
- ? Zijdelingse bouwvrije zone niet gerespecteerd (3,5 m i.p.v. 5 m).

Impact op omgeving:

- ? Lichtverlies en verdwijnen van hagen door tuinbergingen (hoogte 3 m).
- ? Risico op schade aan laanboom door dubbele oprit.
- ? Ca. 70 m² extra verharding ? risico op wateroverlast in laaggelegen gebied.

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

Procedure:

Het klopt dat de affiche tijdens het eerste openbare onderzoek niet tijdig werd uitgehangen. Daarom werd een administratieve lus doorgevoerd in het dossier en werd er een tweede openbaar onderzoek georganiseerd. Hoewel er in de bezwaren wordt aangehaald dat de affiche opnieuw niet tijdig werd uitgehangen (3 dagen later dan de start) kan er nu wel geoordeeld worden dat de buurt tijdig werd geïnformeerd over de aangevraagde werken en vormt dit geen weigeringsargument.

Strijdigheid met voorschriften:

De aanvraag is inderdaad op een aantal punten strijdig met het BPA en de verkaveling.

- Er wordt een koppelwoning voorzien in een zone voor open bebouwing
- De woningen worden voorzien van een volwaardige 2^{de} bouwlaag
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minder dan 5 m
- De woningen worden afgewerkt met een plat dak ipv een hellend dak
- De tuinberging staat op 1 m van de perceelsgrenzen ipv op 2 m afstand

Zowel het BPA als de verkaveling zijn meer dan 15 jaar oud, waardoor er conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan worden afgeweken op al deze bovenstaande punten. Het BPA staat een ruime bouwzone toe in functie van 1 vrijstaande woning van 1 bouwlaag hoog, afgewerkt met een hellend dak. Ook de verkaveling neemt deze voorschriften van het BPA over.

Dergelijke volumes zijn evenwel niet meer van deze tijd. We zetten in op compacter en hoger bouwen, dit staat ook zo in het beleidskader ruimtelijk rendement dat is goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 19/09/2019. Dit beleidskader vormt de leidraad voor de toepassing van het begrip ruimtelijk rendement en zorgt voor een consequente toepassing van de verruimde afwijkmogelijkheden dat artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening mogelijk maakt.

"Compact bouwen en energiezuinigheid staan voorop: liever op alle lagen dezelfde bouwdiepte en een wat diepere tuin, in plaats van op het gelijkvloers dieper bouwen dan op de verdiepingen."

Ruimtelijk en stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren tegen het optrekken van een koppelwoning op dit perceel. Het perceel is voldoende ruim om twee gekoppelde woningen op te richten die elk over een kwalitatieve tuin kunnen beschikken. De koppelwoning heeft een footprint (ca. 155 m²) die minder groot is dan de footprint die mogelijk is voor een vrijstaande eengezinswoning (220 m²). De nieuwe woningen hebben een beperkte bouwdiepte en worden als een compact geheel opgericht. De koppelwoning heeft als het ware het uitzicht van een eengezinswoning.

De compacte footprint van het volume vormt tevens het argument om hier een volwaardige tweede bouwlaag toe te staan. Een woning met enkel een gelijkvloers volume getuigt niet van een zuinig ruimtegebruik en is vandaag de dag niet meer wenselijk. Een tweede bouwlaag doet hier geenszins afbreuk aan de omgeving, waar nog woningen zijn met twee volwaardige bouwlagen.

De afwijking met betrekking tot de afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens kan worden toegestaan. Gangbaar wordt een afstand van 3 m toegestaan. Bovendien gaat dit enkel over een gelijkvloers volume waarvan de dakrand een beperkte hoogte heeft. Het volume op de

verdieping houdt minstens 5 m afstand, waardoor er geen negatieve impact wordt verwacht op de aanpalenden. Een afwerking met een plat dak wordt tegenwoordig ook gangbaar toegestaan. Tenslotte is ook de inplanting van de tuinberging tot op 1 m van de perceelsgrenzen aanvaardbaar. Het vrijstellingsbesluit staat ook toe dat vrijstaande tuinbergingen met een hoogte van 3,5 m tot op 1 m van de perceelsgrenzen worden opgericht. Dit is een volume met een beperkte hoogte, er blijft nog voldoende ruimte over om een haag aan te planten op de perceelsgrenzen.

Impact op de omgeving:

Er kan geoordeeld worden dat het nieuwbouwproject geen negatieve impact zal hebben op de omgeving. De bouwvolumes zijn beperkt in hoogte en houden voldoende afstand van de perceelsgrenzen. De footprint van de bebouwing en de verharding blijft beperkt en is gelijkaardig als voor een eengezinswoning. De opritten voor de woningen worden centraal voorzien, waardoor er ook geen impact is op de straatbomen.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voorziet in de bouw van twee gekoppelde woningen na het slopen van de bestaande woning. De sloop van de bestaande en verouderde woning is aanvaardbaar. Er worden twee nieuwe gekoppelde woningen voorzien met elk een perceelsoppervlakte van 420 m². Dit ruime perceel en deze omgeving is dan ook heel geschikt voor een kleinschalige verdichting.

Het perceel bevindt zich in het BPA Lusthofwijk dat ouder is dan 15 jaar. Dit BPA staat een ruime bouwzone toe in functie van een woning van 1 bouwlaag hoog, afgewerkt met een hellend dak. Ook de verkaveling neemt deze voorschriften van het BPA over. Dergelijke volumes zijn evenwel niet meer van deze tijd. We zetten in op compacter en hoger bouwen, dit staat ook zo in het beleidskader ruimtelijk rendement dat is goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 19/09/2019. Dit beleidskader vormt de leidraad voor de toepassing van het begrip ruimtelijk rendement en zorgt voor een consequente toepassing van de verruimde afwijkingmogelijkheden dat artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening mogelijk maakt.

"Compact bouwen en energiezuinigheid staan voorop: liever op alle lagen dezelfde bouwdiepte en een wat diepere tuin, in plaats van op het gelijkvloers dieper bouwen dan op de verdiepingen."

Het voorstel komt tegemoet aan dit principe. Het nieuwbouwproject heeft een footprint van ca. 155 m², waardoor deze minder groot is dan de footprint die mogelijk is voor een vrijstaande eengezinswoning (220 m²). De nieuwe woningen hebben een beperkte bouwdiepte en worden als een compact geheel opgericht. De koppelwoning heeft als het ware het uitzicht van een eengezinswoning. Het perceel is voldoende ruim om twee gekoppelde woningen op te richten die elk over een kwalitatieve tuin kunnen beschikken. Het geheel aan bebouwing en verharding is in verhouding tot de grootte van het perceel.

De compacte footprint van het volume vormt tevens het argument om hier een volwaardige tweede bouwlaag toe te staan. Een woning met enkel een gelijkvloers volume getuigt niet van een zuinig ruimtegebruik en is vandaag de dag niet meer wenselijk. Een tweede bouwlaag doet

hier geenszins afbreuk aan de omgeving, waar nog woningen zijn met twee volwaardige bouwlagen.

De afwijking met betrekking tot de afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens kan eveneens worden toegestaan. Gangbaar wordt een afstand van 3 m toegestaan. Bovendien gaat dit enkel over een gelijkvloers volume waarvan de dakrand een beperkte hoogte heeft. Het volume op de verdieping houdt minstens 5 m afstand, waardoor er geen negatieve impact wordt verwacht op de aanpalenden. Een afwerking met een plat dak wordt tegenwoordig ook gangbaar toegestaan. Tenslotte is ook de inplanting van de tuinberging tot op 1 m van de perceelsgrenzen aanvaardbaar. Het vrijstellingsbesluit staat ook toe dat vrijstaande tuinbergingen met een hoogte van 3,5 m tot op 1 m van de perceelsgrenzen worden opgericht. Dit is een volume met een beperkte hoogte, er blijft nog voldoende ruimte over om een haag aan te planten op de perceelsgrenzen.

De twee woningen zijn voldoende ruim en worden intern voorzien van kwalitatieve woon- en slaapvertrekken. Grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en een sterke link met de tuin. De verharding bij de woningen wordt beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en een terras aansluitend bij de leefruimte.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Dit wordt als opmerking opgenomen.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag **voorwaardelijk gunstig**.

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 2x 8kW De warmtepompen zijn nog niet definitief vastgelegd. Dit is louter een voorstel van mogelijke warmtepomp Rubriek 16.3.	16 kW

	• totaal geïnstalleerde drijfkracht (in kW) = 2x warmtepomp van 8kW -> 16kW • nominaal koelmiddelinhoud (vaak in kg) van elk toestel = 1,3kg • aard van het koelmiddel van elk toestel = R290 • Is de gezamenlijke CO2-equivalent lager dan 2000 ton? Global Warming Potential (GWP) 3 • technische fiches van de toestellen (indien voorhanden) = aangezien dit toestel nog niet definitief vastligt werd er een voorstel gedaan naar toestel. Bijlage kan u bij plannen terugvinden. De warmtepompen staan op het inplantingsplan ingetekend met een rechthoek en in de rechthoek staat WP. Nieuw	
--	--	--

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_2025048800_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de sloping van een bestaande alleenstaande woning + de oprichting van een 2-woonst en het bouwen van 2 tuinbergingen + het exploiteren van warmtepompen aan Özcan Sezer gelegen te Tijl Uilenspiegelstraat 12, 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.

De rubriek voor de inrichting/activiteit met inrichtingsnummer beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
---------	--------------	-------------

16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 2x 8kW De warmtepompen zijn nog niet definitief vastgelegd. Dit is louter een voorstel van mogelijke warmtepomp Rubriek 16.3. • totaal geïnstalleerde drijfkracht (in kW) = 2x warmtepomp van 8kW -> 16kW • nominaal koelmiddelinhoud (vaak in kg) van elk toestel = 1,3kg • aard van het koelmiddel van elk toestel = R290 • Is de gezamenlijke CO2-equivalent lager dan 2000 ton? Global Warming Potential (GWP) 3 • technische fiches van de toestellen (indien voorhanden) = aangezien dit toestel nog niet definitief vastligt werd er een voorstel gedaan naar toestel. Bijlage kan u bij plannen terugvinden. De warmtepompen staan op het inplantingsplan ingetekend met een rechthoek en in de rechthoek staat WP. Nieuw	16 kW
-----------	--	-------

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigators, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Externe adviezen

De voorwaarden uit het advies van Fluvijs, afgeleverd op 25 juni 2025 onder ref. 5000101946, moeten strikt nageleefd worden

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.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte **locatie** van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

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 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

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

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

Openbaar domein:

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads Kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Opbouw:

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

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

De rest van de voortuin dient groen aangelegd te worden. Het privaat terrein dient verder fysiek afgesloten te worden van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een afsluiting, haag etc.).

Oprit:

Na het beëindigen van de werken zullen de opritten aangelegd worden door de Stad Gent, zie opmerkingen.

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan per woning en dus een gecombineerde oprit van 6 meter. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Geluid

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

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).

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die

niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Huisnummering

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld

in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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_09208 - OMV_2025048800 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de sloping van een bestaande alleenstaande woning + de oprichting van een 2-woonst en het bouwen van 2 tuinbergingen + het exploiteren van warmtepompen - met openbaar onderzoek - Tijl Uilenspiegelstraat, 9050 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025048800

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_tuinberging links_G_N_4_ZIJGEVEL RECHTS.pdf	tjNRuffQlbS2IhzD54Nt2w==
BA_woning_G_N_4_ZIJGEVEL RECHTS.pdf	7Vz5BeYqvp42QtOm5Naggg==
BA_tuinberging rechts_G_N_3_ACHTERGEVEL.pdf	uTz2X3iAeq9TB8eontApSQ==
BA_woning_G_N_3_ACHTERGEVEL.pdf	i3Gwi48FgG9e188+DbZ+9w==
BA_tuinberging rechts_G_N_2_ZIJGEVEL LINKS.pdf	bbbG4NaKhUtnQUt9m3/HaQ==
BA_woning_G_N_2_ZIJGEVEL LINKS.pdf	q8MNunYJZPIb2LWlwzjD3w==
BA_woning_G_N_1_VOORGEVEL.pdf	tJtKb23isaXbebeO0lgZdw==
BA_tuinberging rechts_G_N_1_VOORGEVEL.pdf	4gWTMFu5gH9sGHR/DjBREw==
BA_tuinberging rechts_G_N_4_ZIJGEVEL RECHTS.pdf	da+lwyN/0VrWcQx7PbJZ1w==
BA_tuinberging links_G_N_2_ZIJGEVEL LINKS.pdf	NloplrCfUgHsERKgGLXBZg==
BA_tuinberging links_G_N_3_ACHTERGEVEL.pdf	/Jy8HQEfovP8IZBPY/40nQ==
BA_tuinberging links_G_N_1_VOORGEVEL.pdf	p/WsRXODMn+A8pQ65vADOA==
BA_tuinberging rechts_P_N_1_GRONDPLAN.pdf	Wvs9B6vP8vqRnLAMxrhCPg==
BA_woning_P_N_2_VERDIEPING +1.pdf	YtflCZ4n1sJWbghB8fSkCg==

BA_woning_P_N_0_FUNDERING-&RIOLERING.pdf	4nA50NLIb/f2wsojcLS8Bg==
BA_woning_P_N_1_GELIJKVLOERS.pdf	+ebjLJ5hk8kAmrDR+qYmUQ==
BA_tuinberging links_P_N_1_GRONDPLAN.pdf	PLnc4rRHOH+7oJC9LW6gBg==
BA_tuinberging links_S_N_1_SNEDE AA'.pdf	B3+RKNi0iSZbT4ZsXZgBsQ==
BA_tuinberging rechts_S_N_1_SNEDE AA'.pdf	4RSkVr68d1Ko9bGhk0u91g==
BA_woning_S_N_1_SNEDE AA'.pdf	XwZMFucpbw4zzdT38z2xDA==
BA_woning_I_B_1_INPLANTINGSPLAN.pdf	ZV9XpKg/cxWIVpaKhYB+Lg==
BA_woning_I_N_1_INPLANTINGSPLAN.pdf	b//s6C7sgF9L6aZBUKC0sw==
BA_woning_L_N_1_LEGENDE.pdf	FgKjj/GLOAiGI46hpdnD1Q==
BA_woning_T_N_1_TERREINPROFIEL.pdf	b0FzM65niZlbABNoNoIE/w==