



2025_CBS_09654 OMV_2025063729 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen en herbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Verkortingstraat, 9040 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 november 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen;
Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Pauline Mechet - Sam Werquin met als contactadres Verkortingstraat 78, 9040 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025063729) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 2 juli 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het slopen en herbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Verkortingstraat 80, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 18 sectie B nr. 368W2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 juli 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving en plaats

Voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Verkortingstraat in Sint-Amandsberg. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen (2 tot 2,5 bouwlagen plus een hellend dak, of 3 bouwlagen met plat dak).

Het perceel in kwestie is ca. 86,7 m² groot en heeft een totale diepte van 27,79 m (thv de linker perceelsgrens) en 25,55 m (thv de rechter perceelsgrens). De breedte van het perceel is beperkt tot 3,03 m.

Op het perceel in kwestie stond een eengezinswoning waarvan het hoofdgebouw is ingestort. Er staat enkel nog een kleine uitbouw en een tuinberging overeind. De resterende uitbouw is een perceelsbreed volume van 1 bouwlaag met een plat dak. De resterende tuinberging is tevens een perceelsbreed volume en bevindt zich ook tegen de achterste perceelsgrens. De tuinberging is 1 bouwlaag hoog en heeft een lessenaarsdak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft de sloop van de overgebleven uitbouw van de woning (de tuinberging blijft bewaard) en de bouw van een nieuwe eengezinswoning.

Eengezinswoning

MORFOLOGIE

Er wordt een nieuwbouw eengezinswoning voorzien bestaande uit 3 bouwlagen met een plat dak. De woning heeft een bouwdiepte van 15,65 m (gemeten vanaf de rooilijn) op de gelijkvloerse verdieping met een totale hoogte van +3,85 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Op de eerste en tweede verdieping bedraagt de bouwdiepte 10,65 m (gemeten vanaf de rooilijn). De totale bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt +9,7m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het dak van de volledige woning wordt aangelegd als groendak.

Het nieuwe hoofdgebouw is dieper voorzien dan de linker en rechter aanpalende. Ook het gelijkvloers volume komt dieper en hoger dan deze van beide burens. De aanvraag omvat bijgevolg een wijziging van beide scheidingsmuren.

INDELING

De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een inkom en toilet aan de voorzijde, centraal een traphal en een keuken, en leefruimte aan de achterzijde. De eerste verdieping is voorzien van een slaapkamer en leefruimte. De leefruimte op de verdieping staat in contact met het gelijkvloers d.m.v. een vide achteraan. Op de tweede verdieping is een tweede slaapkamer en een badkamer voorzien.

VOORGEVEL

De voorgevel wordt voorzien in blauw plaatmateriaal ter hoogte van de plint en blauwe tegels ter hoogte van de verdiepingen. Het buitenschrijnwerk wordt in PVC voorzien, in een blauwe en witte kleur. Op de eerste verdieping wordt het raamgeheel in een kader voorzien. Deze kader springt 10cm uit voorbij de rooilijn op een hoogte van 3,9 m boven het trottoir.

Tuin

TUINBERGING

De bestaande tuinberging blijft bestaan. Cfr. de foto's zijn de golfplaten aan vervanging toe, dit betreft een niet vergunningsplichtig onderhoudswerk. Cfr. de plannen zal de berging blijvend afwateren in de tuin.

TUINMUUR

De linkse tuinmuur wordt verlaagd voorbij de aanbouw en ter hoogte van de tuinberging. Het betreft een verlaging van 2,75 m tot een hoogte van 2 m. Achteraan het perceel volgt de linker tuinmuur het gabariet van de bestaande tuinberging in een hellend vlak tot een hoogte van 2,60 m tegen de achterste perceelsgrens. Deze hoogtes zijn gemeten ten opzichte van het maaiveld in de tuinzone.

De rechtse tuinmuur blijft ongewijzigd.

TERRAS EN GROEN

In de tuin wordt 6m² terras voorzien in waterdoorlatende materialen. De niet-verharde oppervlakte van de tuin is na de werken nog ca. 16,5 m² groot.

Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien. Er wordt geen septische put noch hemelwaterput voorzien.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 11/08/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning. (1976 SA 117).
- Op 27/06/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel van een eengezinswoning. (1977 SA 056 KW V-26-77).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005).

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg CAMPO SANTO, goedgekeurd op 29 september 1988, en is bestemd als zone voor gesloten bebouwing en zone voor koeren en tuinen.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften. Het wijkt af op volgende punten:

Artikel 16 en 18: Bouwdiepte

Dit artikel stelt dat de bouwdiepte op de verdieping beperkt is tot 12 m, op het gelijkvloers tot 18 m. Voorbij de 12 m-lijn kan bijgevolg enkel een gelijkvloers volume.

Artikel 22 -23: Aantal bouwlagen of bouwhoogte

Dit artikel stelt dat er minimum 1 bouwlaag en maximum 3 bouwlagen mogen voorzien worden. De bouwhoogte wordt uitgedrukt in aantal bouwlagen of in meter en is, tenzij anders vermeld, exclusief de dakhoogte voor hellende daken. De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenkant van de kroonlijst. Een bouwlaag heeft een min. hoogte van 2,70 m en een max. hoogte van 3,20 m.

Toetsing:

In voorliggend project wordt een eengezinswoning opgetrokken van 3 bouwlagen met een gelijkvloerse aanbouw. De verdiepingen komen 10,65 m diep, de gelijkvloerse aanbouw tot 15,65 m. De dakrand van de aanbouw ligt op 3,50 m (gemeten ten opzichte van het maaiveld) en op 3,85 m (gemeten ten opzichte van het trottoirpeil), hetgeen hoger is dan de maximale toegestane bouwhoogte van 3,20 m. De aanvrager motiveert de gevraagde afwijking vanuit duurzaamheidsoogpunt en woonkwaliteit. De combinatie van isolatie-eisen, de aanleg van een groendak en de wenselijkheid van hogere plafonds voor meer lichtinval in de woning verantwoorden de gevraagde hoogte van de aanbouw.

Beoordeling:

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De afwijking binnen huidige aanvraag heeft betrekking op de afmeting van de constructie, namelijk de bouwhoogte van de gelijkvloerse aanbouw. De redenering van de aanvrager wordt gevolgd. De afwijking op de voorschriften is tevens ruimtelijk aanvaardbaar gezien de beperkte wijzigingen aan de scheidingsmuren. De linker scheidingsmuur wordt met 20cm en 75 cm verhoogd ter hoogte van de aanbouw. De rechter scheidingsmuur wordt 40cm en 65 cm opgehoogd ter hoogte van de aanbouw. De nieuwe hoogten van de scheidingsmuren zijn gangbaar en in evenwicht door het verlagen van de linker tuinmuur tot op een hoogte van 2 m. **De afwijking kan dan ook worden toegestaan.**

Artikel 24-25: Dakvorm en dakhelling

Dit artikel stelt dat het type dak een hellend dak moet zijn met een helling tussen de 30 en 60 graden.

Toetsing:

Zowel het hoofdvolume als het aanbouwvolume van de eengezinswoning worden afgewerkt met een plat dak. Deze platte daken worden als groendaken aangelegd in functie van vertraagde afvoer van het hemelwater.

Beoordeling:

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De afwijking binnen huidige aanvraag heeft betrekking op de dakvorm. Deze afwijking op de BPA-voorschriften inzake de dakvorm is aanvaardbaar. Het voorzien van een plat dak beantwoordt aan een meer hedendaagse architectuur, de nieuwe links buurwoning getuigt hiervan. Hierbij wordt geoordeeld dat voorliggend bouwvolume zich op een aanvaardbare wijze inpast binnen de bestaande context. De impact op de aanpalenden en de omgeving is beperkt, de afwijking van dakvorm is aanvaardbaar.

De afwijking op de dakvorm heeft geen negatieve impact op de samenhang van de omgeving en wordt positief beoordeeld.

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 niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

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

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

Toetsing:

Er wordt geen septische put voorzien. De aanvrager voegde een gemotiveerd verzoek tot afwijking toe:

‘Gezien het perceel zo beperkt is in oppervlakte (87 m²) en heel smal (max 3 m ter hoogte van de tuin) is het technisch niet haalbaar een septische put te plaatsen. Uit onze jarenlange ervaring als architect weten we dat het praktisch niet uitvoerbaar is om een septische put te plaatsen tussen tuilmuren die slechts op 3 m van elkaar staan. Dit is gewoon niet breed genoeg om op een veilige manier een voldoende grote put te graven om een septische put te plaatsen. In het Algemeen bouwreglement wordt aangegeven dat onder de 4m deze afwijking kan bekomen worden. Wetende dat het perceel nog een meter smaller is, is dit echt niet verantwoord. Gezien de diepte van de tuin ook beperkt is biedt ook dit niet veel mogelijkheden.’

Beoordeling:

Gelet op het feit dat het om een rijwoning gaat met een beperkte perceelsomvang en beperkte perceelsbreedte (3,03 m) kan een **vrijstelling** met betrekking tot het **plaatsen van een nieuwe septische put** verleend worden. Het Algemeen Bouwreglement vermeldt in haar toelichting dat een perceelsbreedte van minder dan 4m effectief technisch te moeilijk is.

Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel. De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht) voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden). Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. Er wordt geadviseerd om geen geheel “onbereikbaar gesloten” stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - 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 braakliggend, met uitzondering van de aanbouw en tuinberging die nog overeind staat.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Hemelwaterput en groendak

Met voorliggende aanvraag wordt de aanbouw van de eerder ingestorte woning gesloopt en wordt een nieuwe eengezinswoning opgericht. De woning wordt integraal voorzien van een groendak, zowel het hoofdvolume als de gelijkvloerse aanbouw. Het project is hierdoor vrijgesteld van het voorzien van een hemelwaterput.

Infiltratievoorziening

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

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.

Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

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.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is en wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als **opmerking** opgenomen.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 5 augustus 2025 tot en met 3 september 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Bouwhoogte

De aanvraag gaat uit van het slopen van de bestaande bebouwing op het perceel en het nieuwbouwen van een eengezinswoning. De nieuwe eengezinswoning is voorzien van 3 volwaardige bouwlagen met een plat dak.

Ruimte voor Gent (ruimtelijke structuurvisie) streeft in de binnenstad naar een betere benutting van de bestaande (bebouwde) ruimte door hoger bouwen toe te staan. Hoger bouwen betekent immers ruimtewinst: door het opeenstapelen van lagen nemen we immers minder oppervlak in beslag. In het gewone weefsel van de binnenstad - waarin uw pand gelegen is - vormt een

basisschaal van 3 bouwlagen het uitgangspunt zonder dat hierbij de specifieke context uit het oog verloren kan worden.

Het pand is onderdeel van een straatbeeld met een relatief uniform gabariet (2 tot 2,5 bouwlagen en een hellend dak). Uitgaande van een behoud van het harmonieuze straatbeeld, lijken 3 bouwlagen met een plat dak in eerste instantie niet wenselijk. Ruimte voor Gent streeft echter naar kwalitatieve eengezinswoningen in de binnenstad en gaat hierbij uit van een basisschaal van 3 volwaardige bouwlagen. Huidige aanvraag voldoet hieraan en wordt daarom gunstig beoordeeld. Bovendien voldoet het voorstel aan de voorschriften van het BPA inzake bouwhoogte van het hoofdvolume.

De wijziging in het straatbeeld dient beschouwd te worden als een verdere aanzet naar een integrale wijziging. Zo beschikt het pand van de linker buur ook reeds over 3 bouwlagen onder een plat dak. De voorgestelde bouwhoogte biedt ook de mogelijkheid aan de aanpalende burens om in de toekomst hierop aan te sluiten en te zorgen voor een ruimtelijke verdichting.

Zoals eerder opgemerkt (zie 4.1) wijkt de bouwhoogte van de nieuwe gelijkvloerse aanbouw af van het BPA. Gezien het een beperkte afwijking betreft, is de bouwhoogte van de aanbouw ruimtelijk aanvaardbaar.

Bouwdiepte

De woning heeft een bouwdiepte van 15,65 m op de gelijkvloerse verdieping en komt hiermee dieper dan de burens (links 1,65 m en rechts 63 cm). De bouwdiepte blijft echter binnen de voorschriften van het BPA dat een diepte tot 18m toestaat. Het project voorziet tevens een voldoende grote en kwalitatieve gelijkvloerse buitenruimte.

Op de eerste en tweede verdieping bedraagt de bouwdiepte 10,65 m. Ten opzichte van de linker aanpalende is dat 1,65 m dieper. Ten opzichte van de rechter aanpalende is dat 3,60 m dieper. Voornamelijk t.a.v. de rechterbuur wordt een grotere meerdiepte gerealiseerd. De gevraagde bouwdieptes vallen echter binnen de voorschriften van het BPA dat op de verdiepingen 12 m toestaat. De stedenbouwkundige voorschriften van het geldend BPA zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Omdat het voorstel overeenstemt met deze voorschriften, getuigt het dus ook van een goede ruimtelijke ordening. Bij een nieuwbouw of uitbreiding bij de rechterbuur kan toekomstgericht dan ook deze diepte aangehouden worden. Gezien de beperkte breedte van de percelen (ca. 3 m) is deze diepte ook bruikbaar om voldoende woonoppervlakte te kunnen realiseren i.f.v. gezinsvriendelijke woonentiteiten.

Wijziging tuilmuren

De tuilmuur wordt ter hoogte van de linker muur verlaagd tot 2 m. Hierdoor krijgen beide tuilmuren, zowel links als rechts, eenzelfde hoogte. Deze hoogte voor afsluitingen tussen percelen is gangbaar en garandeert voldoende afscherming van de naastliggende percelen. De verlaging van de linkse tuilmuur creëert geen storende zichten en blijft de privacy garanderen.

Voorgevel

De voorgevel wordt afgewerkt met tegels met een blauwe kleur. Het straatbeeld wordt gekenmerkt door woningen met een variatie aan kleuren en materialen. Het uitzicht en de kleurstelling van de voorgestelde voorgevel is inpasbaar in de bestaande gevelrij op voorwaarde

dat het geen helblauwe kleur betreft. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** bij vergunning opgelegd.

Woonkwaliteit

De woningen in dit deel van de Verkortingstraat zijn zeer smalle oudere woningen (ca. 3 m breedte). Dergelijke perceelsbreedtes zijn momenteel niet meer gangbaar. In de toekomst zullen vermoedelijk verscheidene woningen samen gesloopt worden en vervangen door een grotere woning.

De nieuwe eengezinswoning bevindt zich echter op een perceel gelegen tussen een nieuw pand (links) en bestaand pand (rechts). Ondanks de beperkte perceelsomvang en de beperkte breedte van het perceel (3,03 m) wordt een kwalitatieve compacte eengezinswoning opgericht. Er is aandacht voor voldoende daglichttoetreding en slimme interne indeling. Er wordt een leefruimte voorzien over twee verdiepingen die met elkaar verbonden worden door een vide. Er wordt tevens veel lichtinval gecreëerd door grote ramen en een trap met daklicht. Bovendien zijn alle ruimtes voldoende groot en voldoen ze aan de minimumvereisten van het ABR.

De vooropgestelde nieuwbouwwoning is kwalitatief en streeft een hoge woonkwaliteit na. De aanvraag is, mits toepassing van de bijzondere voorwaarden, in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

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_2025063729 bijlage 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 slopen en herbouwen van een eengezinswoning aan Pauline Mechet - Sam Werquin gelegen te Verkortingstraat 80, 9040 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorgevel:

De afwerking van de voorgevel mag niet in een helle kleur voorzien worden, maar moet in een neutrale kleur (bvb. donkerblauw, grijsblauw ...).

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).

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

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

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

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

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer:

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

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder “Mijn privéwaterafvoer”).

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

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

Vrijstelling septische put:

Er wordt een vrijstelling verleend voor het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.

De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht) voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden).

Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel “onbereikbaar gesloten” stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

De regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

Openbaar domein:

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

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

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 m, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Sloop:

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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Grondwaterbemaling:

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 verplicht 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.

Sloop:

Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

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).

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 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;

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 beroepsindiener 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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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_09654 - OMV_2025063729 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen en herbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Verkortingstraat, 9040 Gent
- Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025063729

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_Verkortingstraat 80_G_B_4_voorgevel.pdf	l6n2xDWYugR/5mozr7k7Ew==
BA_Verkortingstraat 80_G_B_5_achtergevel.pdf	l+dpxNRVE1oimTBLI1ANVQ==
BA_Verkortingstraat 80_G_N_4_voorgevel.pdf	PiG6ZzD2ksKKKx8YM3jVzA==
BA_Verkortingstraat 80_G_N_5_achtergevel.pdf	UY9JT3IC6Vy9ZnpWggjrtQ==
BA_Verkortingstraat 80_I_B_1_inplantingsplan.pdf	a4Al73RpK3LdMpgKfOTGrw==
BA_Verkortingstraat 80_I_N_1_inplantingsplan.pdf	+GYi5l6LVV6bPyTHa0nGyA==
BA_Verkortingstraat 80_L_B_10_ legende.pdf	hiQ7uRMXlix0inEZkz3qTA==
BA_Verkortingstraat 80_L_N_14_ legende.pdf	GpgOSnrHYUHmTVbl0TDJ7g==
BA_Verkortingstraat 80_P_B_8_gelijkvloers.pdf	eVVXi2gQHkSwHla06NvloQ==
BA_Verkortingstraat 80_P_B_9_ eerste verdiep.pdf	SvOGkD4Wvgg+ueA69VSheg==
BA_Verkortingstraat 80_P_N_10_riolering.pdf	fynjvWhbKeynOql97dKr/g==
BA_Verkortingstraat 80_P_N_11_gelijkvloers.pdf	UjixgvFGHiYUhsMD3zEGIA==
BA_Verkortingstraat 80_P_N_12_ eerste verdiep.pdf	FmCjPFhnqbrWtpUqn5Kscw==
BA_Verkortingstraat 80_P_N_13_ tweede verdiep.pdf	AlxInjzxyaKJ+usQcRqleg==

BA_Verkortingstraat 80_S_B_6_snedede A.pdf	LebFXbxMJF71hdIl2wlqJA==
BA_Verkortingstraat 80_S_B_7_snedede B.pdf	o94DwCv9nBT8xFIL7y0qJQ==
BA_Verkortingstraat 80_S_N_6_snedede A.pdf	zSoDUrHd5Os5UJHu8kEnrA==
BA_Verkortingstraat 80_S_N_7_snedede B.pdf	0lo28K3recfb+5cpOWOFDg==
BA_Verkortingstraat 80_S_N_8_snedede C.pdf	JZWGAaCaq+qMoYb1cWFAPA==
BA_Verkortingstraat 80_S_N_9_snedede D.pdf	nfNrx7pTzOWaXd58azBLJA==
BA_Verkortingstraat 80_T_B_2_terreinprofiel A.pdf	jcopeouLBGvo2sL3jIThfQ==
BA_Verkortingstraat 80_T_B_3_terreinprofiel B.pdf	JR8yJj6kQ9MkhWeYqm1YUA==
BA_Verkortingstraat 80_T_N_2_terreinprofiel A.pdf	T4PA1BP1xcZ7H18AnHOcRg==
BA_Verkortingstraat 80_T_N_3_terreinprofiel B.pdf	FfV5j8eJa5U8EjsErVujzA==