



2025_CBS_10232 OMV_2025069807 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning met zorgwoning, het bouwen van een carport en fietsenstalling na het slopen van de bestaande serre - met openbaar onderzoek - Lothariusstraat, 9032 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 november 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 Watteuw, 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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Heidi Wouters met als contactadres Sparappellaan 21 bus 1, 9032 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025069807) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 14 augustus 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een eengezinswoning met zorgwoning, het bouwen van een carport en fietsenstalling na het slopen van de bestaande serre
- Adres: Lothariusstraat , 9032 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 30 sectie B nr. 381N2

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

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 14 november 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te bouwen woning bevindt zich langs de Lothariusstraat in Wondelgem, een omgeving met een residentieel karakter die voornamelijk bestaat uit rijwoningen en halfopen bebouwing.

Het perceel ligt in tweede bouworde en heeft een oppervlakte van 1.864 m². Momenteel bevindt zich hier een vrijstaande constructie bestaande uit een serre met enkele aangebouwde volumes, bereikbaar via een bestaand karrenspoor dat het perceel verbindt met de openbare weg. De totale oppervlakte van de bestaande gebouwde constructie bedraagt ca. 227 m², met bijkomende nog een verharding van ongeveer 84 m².

Op het perceel zijn verschillende bomen aanwezig en een plaatselijke ophoging van het maaiveld tot 1,79 m ten opzichte van het omliggende maaiveld.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Sloop

Met deze aanvraag wordt de bestaande serre, samen met de bijhorende constructies, volledig gesloopt. Op de vrijgekomen locatie worden drie nieuwe bomen aangeplant. Daarnaast wordt de volledige aanwezige verharding verwijderd.

Nieuwbouw

Centraal op het perceel wordt een nieuwe vrijstaande eengezinswoning opgericht, waarin zowel een zorgwoning als een praktijkruimte geïntegreerd zijn. De kleinste afstand tot een aanpalende perceelsgrens betreft de achterste perceelsgrens en bedraagt 3,22 m. Ten opzichte van de overige perceelsgrenzen behoudt het volume minstens 10 m.

Het gebouw heeft een maximale breedte van ca. 31 m (inclusief carport en luifel) en een diepte van ongeveer 9,5 m. De dakoppervlakte van het geheel, inclusief garage en het overdekte toegangspad, bedraagt ca. 250 m².

De nieuwbouw bestaat in grote lijnen uit een hoofdvolume (2 bouwlagen en een plat dak), een aanbouwvolume (1 bouwlaag) en aangebouwde luifelconstructies.

a) Hoofdvolume

Het hoofdvolume bestaat uit twee bouwlagen met plat dak, waarin de woning, de praktijkruimte en de zorgwoning zijn ondergebracht. Dit deel heeft een footprint van 141,6 m², met een breedte van circa 21,3 m en een maximale diepte van 7,75 m. Daarnaast beschikt de woning over een kelder van ongeveer 44,1 m². Het gebouw wordt afgewerkt met een plat dak, dat gedeeltelijk als groendak wordt ingericht. De dakrand bevindt zich op ca. 6,7 m boven het omliggende maaiveld. De vloerplas van het gelijkvloers ligt 30 cm hoger dan het straatniveau.

Op het gelijkvloers bevinden zich de zorgwoning (67,3 m²) en de praktijkruimte (46,3 m²), samen met een gedeelde inkomhal en woonkamer. De overige functies van de eengezinswoning zijn voorzien op de eerste verdieping, waar slaapkamers, badkamers, keuken en leefruimtes worden ingericht. Deze verdieping wordt aangevuld met dakterrassen aan de west- en zuidzijde. De woning krijgt één gezamenlijke inkom voor alle functies (praktijkruimte en eengezinswoning met zorgunit).

b) Aanbouwwolume

Aan de noordelijke zijde van de woning bevindt zich een aanbouwwolume van één bouwlaag met plat dak, waarin de garage met fietsenberging is ondergebracht. Hoewel de aanvrager dit omschrijft als een 'carport', gaat het door het gesloten karakter in werkelijkheid om een garage. Het volume heeft een oppervlakte van 40 m², een diepte van 6 m en een breedte van ca. 6,9 m. De hoogte bedraagt 3 m ten opzichte van het vloerpeil van de woning en 3,3 m ten opzichte van het straatniveau.

c) Luifelconstructies

Aan het hoofdvolume zijn meerdere luifelconstructies toegevoegd:

1. 1 luifel aan de voorgevel (oostelijke gevel): Vanuit de garage loopt een toegangspad naar de inkom, overkapt met een luifel van circa 1 m breed en een lengte van ca. 17,5 m.
2. 1 luifel aan de linker zijgevel (westelijke gevel): Tegen de linkergevel is een luifel voorzien over een breedte van ca. 8,65 m en een diepte van ca. 3,1 m. Bovenop deze luifel wordt een dakterras ingericht, aansluitend bij de leefruimte op de verdieping, afgeboord met een balustrade.
3. 2 luifels aan de achtergevel (zuidgevel) : De luifel aan de linkerzijde zet zich voort langs de achtergevel over een breedte van ca. 15,4 m en een diepte van ca. 1 m. Daarnaast wordt aan de achterzijde een tweede luifel voorzien met een diepte van ca. 1,7 m en een breedte van ca. 5,9 m. Ook bovenop deze luifel wordt een dakterras ingericht, aansluitend bij de leefruimte op de verdieping, eveneens afgeboord met een balustrade.

Verharding

Daarnaast worden de volgende nieuwe verharde oppervlakken aangelegd:

- a) **Oprit:** een nieuwe oprit die aansluit op het bestaande karrenspoor en leidt naar de carport. Deze omvat ook manoeuvreerruimte en heeft een totale verharde oppervlakte van 41,8 m².
- b) **Toegangspad:** een overdekt pad van stapstenen van de carport naar de inkom, met een verharde oppervlakte van 11,9 m².
- c) **Terras:** een overdekt zuidgericht terras, palend aan de woning, met een oppervlakte van 31 m²

Dit brengt de totale verharde oppervlakte op ca 85 m².

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 13/04/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verkavelen van een grond in 2 loten: 1 lot voor tuinzone en 1 lot voor een open eengezinswoning na het slopen van de bestaande serre. (OMV_2022142870 met intern nr. 2022 WO 185/00)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 30/03/1995 werd een vergunning afgeleverd voor heroprchten van serres. (1994/40325)

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 en woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde 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 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 gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. OMV_2022142870 met intern nr. 2022 WO 185/00 van 13 april 2023). De aanvraag heeft betrekking op Lot 2. De zonering volgens deze verkaveling is tuinzone, bouwzone en gebouw.

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

1) OPPERVLAKTE EN INPLANTING GEBOUW

Voorschrift: De maximale oppervlakte van het hoofdgebouw is aangegeven op het verkavelingsplan.

De maximale gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt 40 m². Een uitbouwvolume moet tevens opgericht worden binnen de zone voorzien voor het hoofdgebouw op het kavelplan. In de tuinzone is enkel een carport toegestaan, met een maximale oppervlakte van 40 m².

Toetsing: Het ontwerp is niet conform bovenstaand voorschrift. Er zijn luifels voorzien buiten de toegelaten bouwzone van het hoofdgebouw (boven de inkomzone, aan de westzijde en aan het zuidelijke uiteinde van het gebouw). De luifels worden beschouwd als een vaste constructie die aan de woning verankerd zijn en die een volume uitbreiding van de woning met zich meebrengen.

De bijkomende bouwbreedte en -diepte, leidt tot een overschrijding van de bouwzone en is niet in overeenstemming met bovenstaand voorschrift. Voor deze afwijking werd geen aanvraag ingediend.

Het betreft een recente verkaveling waarin reeds een zeer ruime bouwoppervlakte voor de woning is toegestaan. Dit vormt het absolute maximum.

Artikel 4.3.1, § 1, 1° uit de VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd als het aangevraagde onverenigbaar is met verkavelingsvoorschriften voor zover de verkaveling niet ouder is dan 15 jaar op het ogenblik van de indiening van de vergunningsaanvraag, en voor zover van die verkavelingsvoorschriften niet op geldige wijze is afgeweken. Er is niet op geldige wijze afgeweken. De bewuste afwijking werd niet aangevraagd. Sinds 20/07/2024 is het [Verzameldecreet Omgeving](#) van kracht. Eén van de wijzigingen betreft de '*motiveringsplicht van de aanvrager indien hij beroep doet op een afwijkingsbepaling uit de VCRO*'. Om de vergunning aan te kunnen vragen, moet je in een nota motiveren (1) van welke wettelijke afwijkingsmogelijkheid uit de [Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening](#) je gebruik wilt maken en (2) waarom die hier van toepassing kan zijn. De aanvrager heeft dit niet gedaan. Afwijken van de maximaal toegelaten bouwzone is dus niet alleen ruimtelijk onwenselijk maar ook juridisch **niet** mogelijk.

Conclusie: De luifels die zich buiten de zone voor het hoofdgebouw bevinden worden **uitgesloten** uit de vergunning.

We zien echter wel mogelijkheden om, indien de aanvrager dit wenst, op een ruimtelijk meer verantwoorde manier een dakterras te realiseren binnen de bouwzone zelf. Zo kan gedacht worden aan een inpandig terras of een terras dat op een plat dak wordt aangelegd door een terugtrekking van de eerste verdieping. Hiervoor moet een nieuwe aanvraag ingediend worden.

2) VERHARDING

Voorschrift: In de voorschriften van de verkaveling wordt de maximale verharde oppervlakte vastgelegd op 80 m².

Toetsing: Het ontwerp is niet conform dit voorschrift. De aanvraag voorziet 85 m² verharding. De aanvrager vraagt hiervoor een afwijking aan, met als motivatie dat extra verharding noodzakelijk is voor manoeuvreerruimte voor de wagen. Daarbij wordt aangehaald dat, in verhouding tot de totale perceeloppervlakte van 1.864 m², de verharding beperkt blijft tot 4,5%.

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.

Beoordeling: De afwijking op de voorschriften is aanvaardbaar om volgende redenen:

- De afwijking heeft louter betrekking op de afmetingen en is beperkt van aard
- Een deel van het zuidelijke terras ligt binnen de zone van het hoofdgebouw. Na aftrek hiervan bedraagt de totale verharding exact 80 m², wat overeenkomt met het toegelaten maximum.
- Er rest nog voldoende groene, samenhangende tuinoppervlakte.

Op basis van artikel 4.4.1. van de VCRO (beperkte afwijking op de afmetingen) kan de gevraagde afwijking worden **toegestaan**.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Cfr. artikel 3 van de verordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150 m² voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33. Die verplichting geldt echter niet bij verbouwingswerken als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

Het ontwerp is **niet** in overeenstemming met deze verordening. Het wijkt af op volgend punt:

Artikel 18

Artikel 18 bepaalt hoe niveauverschillen overbrugd moeten worden. Niveauverschillen tot en met 18 cm moeten minstens overbrugd worden door een kunstmatig aangelegde of natuurlijke helling. In het geval van buitenruimtes of bij overgangen tussen buiten- en binnenruimtes zijn niveauverschillen tot 2 cm zonder overbrugging toegelaten.

Toetsing: Ter hoogte van de inkom bedraagt het niveauverschil ca. 15 cm. Dit verschil wordt niet overbrugd met een helling. Het ontwerp is bijgevolg niet conform artikel 18 uit de Gewestelijke verordening toegankelijkheid.

Beoordeling: Aangezien het hier een nieuw te bouwen constructie betreft, moet de aanvraag blijvend voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. Dit is meegegeven als **opmerking**.

Het verlagen van het vloerpeil of het toegangspad aanleggen als een rolstoeltoegankelijke helling aan de buitenzijde van het gebouw (op eigen terrein) zouden mogelijke aanpassingen kunnen zijn om het ontwerp in overeenstemming te brengen met de 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 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.

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

Met deze aanvraag wordt de bouw van een nieuwe eengezinswoning voorzien. Het dak van de woning heeft een totale oppervlakte van circa 250 m², waarvan ongeveer 175 m² wordt ingericht als groendak. Dit groendak wordt aangesloten op een hemelwaterput.

Volgens de geldende regelgeving telt een groendak bij de berekening van de minimale inhoud van de hemelwaterput slechts voor de helft mee, op voorwaarde dat het een buffercapaciteit van minstens 50 liter per m² heeft. De buffercapaciteit van de voorziene groendakdelen is echter niet vermeld. Indien deze kleiner blijkt te zijn dan 50 liter per m², moet de volledige dakoppervlakte van 250 m² in rekening worden gebracht en is een hemelwaterput met een

inhoud van **25.000 liter** vereist. De aanvraag voldoet aan deze voorwaarde: er worden twee gekoppelde hemelwaterputten voorzien met een gezamenlijke inhoud van 25.000 liter.

Daarnaast moet de hemelwaterput uitgerust zijn met een pompinstallatie die het **hergebruik** van het opgevangen hemelwater mogelijk maakt voor toiletspoeling, poetswater, de wasmachine en gebruik in de tuin. Ook hieraan wordt voldaan: de aanvraag voorziet hergebruik voor toiletten, wasmachine, tuin en onderhoud.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

Ondergrondse constructies

Er worden ondergrondse constructies voorzien (hemelwaterputten, kelder, septische put).

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlareminstens 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.

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 mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

De aanleg van een wadi en een terras in de nabijheid van bestaande bomen brengt een gezondheidsrisico voor de bestaande bomen met zich mee. Om achteruitgang van het bestaande bomenbestand te vermijden moeten zowel de wadi als het terras minimaal 2 m buiten de kroonprojectie van de bestaande bomen worden voorzien. Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De bestaande serre wordt 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.

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, mits toepassing van de vernoemde bijzondere voorwaarde, 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 16 september 2025 tot en met 15 oktober 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaarschrift is het volgende: *‘Graag verduidelijken wat er komt in de plaats van de serre die wordt afgebroken.’*

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

Op het inplantingsplan van de nieuwe toestand zijn drie nieuw aan te planten bomen aangeduid: een linde, een eik en een esdoorn. Er is geen bijkomende verharding voorzien. Dit impliceert dat de serre, inclusief vloer en fundering, volledig wordt verwijderd en dat de vrijgekomen ruimte groen zal worden ingericht.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag heeft tot doel om een bestaande serre te slopen en een nieuwe eengezinswoning met zorgunit en praktijkruimte op te trekken.

De voorziene **sloop** van de bestaande serre wordt aanvaardbaar geacht. Het verwijderen van deze constructie creëert bijkomende ruimte voor groen en waterinfiltratie en draagt bij aan een meer kwalitatieve en samenhangende inrichting van de tuinzone.

Het ingediende voorstel voor de **nieuwe eengezinswoning** stemt niet volledig overeen met de voorschriften uit de verkaveling. De stedenbouwkundige voorschriften die hierin zijn opgenomen zijn recent opgesteld, zijn voldoende gedetailleerd en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Er zijn twee afwijkingen op deze verkaveling vastgesteld namelijk (1) het niet-respecteren van de maximale bouwzone door de toevoeging van de luifels en (2) een overschrijding van de maximaal toegelaten verharde oppervlakte. Deze afwijkingen werden besproken bij punt 4.2. De beoordeling van deze afwijkingen wordt hier beknopt hernomen:

1. *Overschrijden van de bouwzone:* Bij de aanvraag zijn luifels voorzien buiten de toegelaten bouwzone van het hoofdgebouw (boven de inkomzone, aan de westzijde en aan het zuidelijke uiteinde). Omdat deze luifels als vaste, aan de woning verankerde constructies worden beschouwd, leiden ze tot een volume-uitbreiding en overschrijden ze de bouwzone. De verkaveling voorziet reeds een ruime maximale bouwoppervlakte voor de woning. Deze bouwzone verder uitbreiden getuigt niet van zuinig ruimtegebruik. De luifels buiten de bouwzone, evenals de daarop ingerichte dakterrassen, worden **uitgesloten** uit de vergunning. Dakterrassen op de verdiepingen zijn principieel wel aanvaardbaar, op voorwaarde dat ze binnen de bouwzone blijven. Een dakterras dat zich dicht bij de perceelsgrenzen situeert brengt immers een verhoogd risico op hinder voor de aanpalenden door inkijk met zich mee, wat niet wenselijk is. We zien echter wel mogelijkheden om, indien de aanvrager dit wenst, op een ruimtelijk meer verantwoorde manier een dakterras te realiseren binnen de bouwzone zelf. Zo kan gedacht worden aan een inpandig terras of een terras dat op een plat dak wordt aangelegd door een terugtrekking van de eerste verdieping. Hiervoor moet wel een nieuwe aanvraag ingediend worden, aangezien het wijzigen van het bouwvolume een vergunningsplichtige handeling is.
2. *Overschrijden maximaal toegelaten verharde oppervlakte:* De afwijking heeft enkel betrekking op de afmetingen en is beperkt van aard. Een deel van het zuidelijke terras bevindt zich bovendien binnen de bouwzone van het

hoofdgebouw. De totale verharding in de tuinzone is beperkt tot 80 m², wat overeenkomt met het toegelaten maximum. De voorziene verharding is functioneel en aanvaardbaar: het gaat om een terras van gepaste grootte, een beperkte opritverharding en een toegangspad naar de inkomdeur. Daarbij blijft voldoende groene en samenhangende onverharde tuinruimte behouden.

De **woning** zelf is kwalitatief ingericht, met voldoende lichtinval en comfort. De zorgunit op het gelijkvloers is geïntegreerd in de eengezinswoning en voldoet aan de voorwaarden van een zorgwoning. Het gaat om een tijdelijke woonentiteit. De voorziene ruimte kan na beëindiging van de zorgsituatie opnieuw integraal deel uitmaken van de eengezinswoning.

Het dak van de woning wordt grotendeels voorzien van een **groendak**, wat getuigt van een klimaatbewuste ontwerphouding. Dit draagt bij aan waterbuffering, isolatie, verkoeling en biodiversiteit, en versterkt zo de duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit van het project.

Het is positief dat er drie nieuwe **bomen** worden aangeplant op de plaats waar de serre stond. Bomen zijn immers van grote waarde voor een klimaatbestendige stad. Er worden ook geen bestaande bomen gerooid, wat eveneens positief is. Wel komen de hemelwaterputten, de infiltratiezone en het terras dicht in de buurt van deze bomen. Ondergrondse constructies kunnen de wortels beschadigen en de gezondheid van de bomen aantasten, wat in feite zou resulteren in een indirecte rooiing. Dit risico moet vermeden worden. Daarom geldt als **bijzondere voorwaarde** dat de wadi, het terras en de hemelwaterputten minimaal 2 m buiten de kroonprojectie van de bestaande bomen worden voorzien.

Mits het naleven van de bijzondere voorwaarden komt deze aanvraag voor vergunning in aanmerking.

CONCLUSIE

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

- **Voorwaardelijk gunstig** voor het bouwen van de woning. Mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is dit deel van de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.
- **Ongunstig** voor de luifels buiten de toegelaten bouwzone. Dit deel van de aanvraag is strijdig met de geldende verkaveling en beantwoordt niet aan de principes van de goede ruimtelijke ordening.

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_2025069807 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning met zorgwoning, het bouwen van een carport en fietsenstalling na het slopen van de bestaande serre aan Heidi Wouters gelegen te Lothariusstraat , 9032 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:

Uitgesloten handelingen

Het volgende wordt uitgesloten uit de vergunning:

- **Het voorzien van luifels buiten de toegelaten bouwzone. (zie plannenset)**

Zorgwonen

Binnen deze omgevingsvergunning worden zowel vergunningsplichtige (het plaatsen van het bijgebouw) als meldingsplichtige (creëren van een zorgwoning) gevraagd. Deze omgevingsvergunning dient als aktenaam voor de meldingsplichtige handelingen (de zorgwoning).

Er wordt een gedeelte van de woning op het gelijkvloers ingericht als tijdelijke zorgwoning. Er wordt geen tweede woongelegenheden vergund. Er wordt wel akte genomen van de functie van de zorgwoning. Dit betekent dat als zorgrelatie stopt, een melding moet gebeuren en dat het bijgebouw enkel een functie als berging krijgt.

Het beëindigen van het opsplitsen van een woning (beëindigen zorgsituatie) is meldingsplichtig (art. 5/1§2 van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de meldingsplichtige handelingen). Het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw is vergunningsplichtig. Na het beëindigen van de zorgsituatie en melding daarvan wordt de constructie beschouwd als een bijgebouw.

Bestaande bomen beschermen

De wadi, de hemelwaterputten en terras dienen tenminste 2m buiten de kroonprojectie van de bestaande bomen voorzien te 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.

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

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

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

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

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

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

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

Openbaar domein:

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:

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.

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).

Nesten en verblijfplaatsen van fauna

De bestaande serre wordt 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).

Bodem

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII van het nieuw VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250 m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2).

Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

Grondwater

Indien voor de bouw een grondwaterbemaling noodzakelijk is voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, dan is dit volgens Vlarem indelingsplichtig en dient dit gemeld te worden. Er kan slechts gestart worden met de bemalingswerken indien de melding geakteerd werd in het college van burgemeester en schepenen. Het bemalingswater dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (retourbemaling, infiltratie, ...). Indien dit technisch onmogelijk is dient het bemalingswater in eerste instantie geloosd te worden op oppervlaktewater of op de leiding voor regenwaterafvoer van de openbare riolering.

Voor het gebied werd een oriënterend bodemonderzoek opgemaakt. Er moet tijdens de werken (afgravingen, bemalingen,...) dan ook rekening gehouden worden met de conclusies en eventuele voorwaarden die zijn opgenomen in het onderzoek voor zover ze van toepassing zijn op de werken in de aanvraag.

Asbest

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://www.ovam.be/veilig-omgaan-met-asbestafval#Slopen>

Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen. De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II. De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

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 vervalttermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor

wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025_CBS_10232 - OMV_2025069807 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning met zorgwoning, het bouwen van een carport en fietsenstalling na het slopen van de bestaande serre - met openbaar onderzoek - Lothariusstraat, 9032 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025069807

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_woning_G_N_02_G Achtergevel nieuw.pdf	0Ac2q0cRW5ktgcAgtbzQ1Q==
BA_woning_G_N_01_G Voorgevel nieuw.pdf	zZnkbsSt7kHdnaLUutEZKw==
BA_woning_G_N_03_G Rechtergevel nieuw.pdf	Jj455dIVxi7U3Jpn6H8NOA==
BA_woning_G_N_04_G Linkergevel nieuw.pdf	liESTFdZdEfNq6CR2KjiUA==
BA_woning_I_N_02_I Inplantingsplan nieuw.pdf	9vrjsvcudT6SPKZWVKZRmQ==
BA_woning_I_B_01_I Inplantingsplan bestaand.pdf	9ozuRyW1pX+6LCAIxVAuHQ==
BA_woning_L_N_01_L Legendes.pdf	0Uz6fdR7nncsW+VrQxw8Qw==
BA_woning_P_N_04_P dakplan nieuw.pdf	ay8BsOIksfzYuTO//YuaIA==
BA_woning_P_N_03_P 1e verdieping nieuw.pdf	knBJ893538Sipg7zpbUXJQ==
BA_woning_P_N_01_P Fundering nieuw.pdf	A428ZrbpjhGVPx8Dntaeaw==
BA_woning_P_N_02_P Gelijkvloers nieuw.pdf	+sGyngzgFzA6hICDWkCa7g==
BA_woning_S_N_01_S Doorsnede A.pdf	B/yGB/wJsTyy3KVHhXP6Ug==
BA_woning_T_B_01_T Terreinprofiel bestaand.pdf	Wwypwek9os0klKDInxe6w==
BA_woning_T_N_02_T Terreinprofiel nieuw.pdf	3Czr13l1TvcVxG504XGU6w==