



2025_CBS_10366 OMV_2025097450 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een bestaand pand en het herbouwen van een meergezinswoning met 2 duplexappartementen en commerciële ruimte - zonder openbaar onderzoek - Nederkouter, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 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 Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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?

Frank Bekaert met als contactadres Scheutbos 5, 9971 Kaprijke heeft een aanvraag (OMV_2025097450) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 augustus 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het slopen van een bestaand pand en het herbouwen van een meergezinswoning met 2 duplexappartementen en commerciële ruimte
- Adres: Nederkouter 119, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 5 sectie E nr. 1317/2 E

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 oktober 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 19 november 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de bestaande toestand van het project

OMGEVING

Het perceel van aanvraag bevindt zich langs de Nederkouter in de historische binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing, variërend van handelshuizen, meergezinswoningen en publieke gebouwen. Kenmerkend voor de panden in de omgeving is de commerciële plint.

PLAATS

Het perceel van aanvraag beschikt over een semi rechthoekige vorm met aan de straatzijde een breedte van 5,08m. Het perceel beschikt langsheen de linkerperceelsgrens over een diepte van 20,51m. Langsheen de rechterperceelsgrens bedraagt de perceelsdiepte van 20,28m. Het perceel beschikt over een oppervlakte van 114,36m².

MORFOLOGIE

Op het perceel van aanvraag bevindt zich aan straatzijde een perceelsbreed hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Het hoofdvolume beschikt daarbij over een kroonlijst- en nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van respectievelijk 11,22m en 15,15m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte van 10,99m gemeten langsheen de linkerperceelsgrens.

Verder bevinden zich er op het perceel verschillende aanbouwvolumes. Langsheen de rechter- en achterperceelsgrens bevinden zich aanbouwvolumes van twee volwaardige bouwlagen afgewerkt met een lessenaarsdak (langsheen de rechterperceelsgrens) of plat dak/dakterras (langsheen de achterperceelsgrens). De resterende zone tussen het achtergevelvlak van het hoofdvolume en de bovenvermelde aanbouwvolumes is voorzien van een gelijkvloers aanbouwvolume afgewerkt als een plat dak. Het volledige perceel is bijgevolg volgebouwd.

PROGRAMMA

Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning met handelsgelijkvloers. De handelszaak is daarbij onlosmakelijk verbonden met de woonfunctie in het pand. Het pand is gedeeltelijk onderkelderde.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag wordt het volledige pand gesloopt en wordt een meergezinswoning opgericht. Voorliggende aanvraag tracht tegemoet te komen aan de weigeringsgronden uit de voorgaande aanvraag (OMV_2025018158).

SLOOP

Het volledige pand (hoofdvolume, aanbouwvolumes en kelderruimte) wordt gesloopt.

NIEUWBOUWVOLUME

Er wordt een nieuwbouwvolume opgericht bestaande uit een hoofdvolume en een gelijkvloers aanbouwvolume. Het hoofdvolume beschikt over vier volwaardige bouwlagen en een vijfde van de voor-en achtergevel teruggetrokken bouwlaag afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte van de vierde en vijfde bouwlaag (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt respectievelijk 12,05m en 15,05m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte van 12,96m gemeten langsheen de linkerperceelsgrens en 12,99m gemeten langsheen de rechterperceelsgrens. De vijfde bouwlaag is aan de voorzijde 1,80m teruggetrokken t.o.v. de rooilijn en aan de achterzijde 1,76m teruggetrokken t.o.v. het achtergevelvlak (gemeten langsheen de rechterperceelsgrens).

Het nieuwe hoofdvolume wordt opgericht binnen de bestaande scheidingsmuur met linkeraanpalend pand. De scheidingsmuur met het rechteraanpalend pand wordt opgetrokken. De scheidingsmuur wordt minimaal 0,88m opgetrokken in de zones voor en achter de teruggetrokken bouwlaag. De scheidingsmuur wordt met 3,88m opgetrokken ter hoogte van de teruggetrokken bouwlaag. Na verbouwingswerken ontstaat hierdoor een blinde wachtgevel met een oppervlakte van 57,00m². De scheidingsmuur wordt afgewerkt met isolatie (0,14m) en een cementering in een lichte kleur.

Het overig deel van het perceel wordt voorzien van een gelijkvloers aanbouwvolume. Het gelijkvloerse aanbouwvolume reikt perceelsbreed en wordt voorzien tot tegen de achterperceelsgrens. Het aanbouwvolume beschikt over een hoogte van 3,58m gemeten t.o.v. het trottoirpeil. Het gelijkvloerse aanbouwvolume wordt voorzien binnen de bestaande scheidingsmuren.

PROGRAMMA

In het pand wordt een meergezinswoning opgericht bestaande uit:

- Een gelijkvloerse handelszaak met een netto vloeroppervlakte van 79,55m² (exclusief de ondergrondse bergruimte).
- Een 3-slaapkamerduplex op het eerste en tweede verdiep met een netto vloeroppervlakte van 90,60m².
- Een 2-slaapkamerduplex op het derde en vierde verdiep met een netto vloeroppervlakte van 81,60m².

GEVEL-EN DAKVLAKKEN

De voor-en achtergevel van het pand wordt voorzien in een grijze gevelsteen en afgewerkt met een zwarte stalen kroonlijst. De voorgevel is voorzien van grote raamvlakken in antraciet aluminium buitenschrijnwerk. De achtergevel is voorzien van raamvlakken in gelijkaardige afwerking en twee inpandige terrassen. De balustrades aan de inpandige terrassen en de raamvlakken in het gevelvlak worden aan de buitenzijde voorzien van veiligheidsglas. Het platte dak van het hoofdvolume en het aanbouwvolume worden aangelegd als groendak. Het dak van het aanbouwvolume wordt voorzien van zes lichtkoepels.

INDELING

Op het gelijkvloers bevindt zich aan de straatzijde centraal een inpandig inkomsas met een breedte van 1,30m. Aan de linkerkant van het inkomsas bevindt zich de vitrine van de

handelszaak met een breedte van 1,46m. Aan de rechterzijde bevindt zich de gemeenschappelijke inkomhal en traphal van de appartementen. De handelszaak loopt door tot in het aanbouwvolume en beschikt over een open indeling met uitzondering van een kleine sanitaire cel. In de kelder beschikt de handelszaak over een bergruimte (30,20m²). Achter de inkomhal van de appartementen bevindt zich een fietsenstalling met een oppervlakte van 12,46m². De fietsenstalling beschikt over acht fietsenstalplaatsen in een dubbellaags systeem.

Op het eerste verdiep bevindt zich de leefruimte, eetruimte en keuken van de eerste woonentiteit met een keuken aan de straatzijde en een inpandig terras (10,40m²) aan de achterzijde. Op het tweede verdiep bevinden zich de slaapkamers van de entiteit bestaande uit twee kleinere slaapkamers aan de achterzijde en één ruime slaapkamer aan de straatzijde.

Op het derde verdiep bevindt zich de leefruimte, eetruimte en keuken van de eerste woonentiteit met een keuken aan de straatzijde en een inpandig terras (10,40m²) aan de achterzijde. Op het vierde verdiep bevinden zich de slaapkamers en badkamer van de entiteit bestaande uit een grote slaapkamer aan de voorzijde en een kleine slaapkamer met badkamer aan de straatzijde.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen:

- Op 03/01/2025 werd een weigering afgeleverd voor het slopen van een bestaand pand en het herbouwen van een meergezinswoning met 2 duplexappartementen en commerciële ruimte. (OMV_2024125073)
- Op 12/06/2025 werd een weigering afgeleverd voor het herbouwen van een meergezinswoning met 2 duplexappartementen en commerciële ruimte na het slopen van het bestaande pand. (OMV_2025018158)

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 02/06/1969 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen winkelpui en uitvoeren van binnenaanpassingen op de benedenverdieping. (KW N-6-69)
- Op 19/08/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de winkelpui. (KW N-10-74)
- Op 09/05/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel. (1985/373)
- Op 04/06/1987 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van een winkel. (1987/419)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 27 oktober 2025 onder ref. 073396-005/LT/2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Onverminderd de bepalingen uit de hierboven vernoemde reglementeringen moeten de hierna vermelde maatregelen uitgevoerd zijn op het ogenblik dat het gebouw in gebruik wordt genomen:

- *De beglaasde wand van de handelszaak in de gemeenschappelijke inkom/doorgang moet een brandweerstand EI 60 hebben en de toegangsdeur tot de handelszaak is een zelfsluitende branddeur.*
- *De 40 cm insprong van het raam bij de keuken op zowel +1 als op +3 is noodzakelijk omwille van het voorkomen van de vlamoverslag.*
- *De 4 voorste daklichten in het platte dak van de aanbouw hebben een brandweerstand E 60 en zijn vast.*
- *De brandwerende toegangsdeuren van de appartementen zijn met vrijloopfunctie.*
- *Het bovengronds en het ondergronds trappenhuis moeten op het gelijkvloers elk afgesloten zijn met een zelfsluitende branddeur.*
- *Er moet bijzondere aandacht uitgaan naar de brandwerende aansluiting van het raam in de voorgevel op de scheiding tussen het boven- en ondergronds trappenhuis. Niet op de plannen aangeduid.*
- *De private inkomzone van ieder appartement moet voorzien zijn van een rookdetector, aangesloten op de gemeenschappelijke automatische branddetectie-installatie!*

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 8 oktober 2025 onder ref. 5000112191. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 23 oktober 2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:

- *Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- *Van zodra vergund en minimaal zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het online formulier in*

te vullen via <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier> of via de applicatie "MyBuildingProjects".

- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.
- Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak.

Gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 3 oktober 2025:

Aansluitbaar Wyre. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken. Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren.

Geen tijdig advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn**. De adviesvraag is verstuurd op 3 oktober 2025. Op 19 november 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, 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 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). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

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.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd. Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel volledig 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.

Gescheiden afvoerstelsel:

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel voorzien voor afval-en hemelwater. Dergelijk gescheiden stelsel heeft een bufferende werking op de verwerking van het hemelwater. Dit wordt gunstig beoordeeld.

Hemelwaterput:

Er wordt een volledige nieuwbouw opgericht waarbij de volledige dakoppervlakte wordt aangelegd als groendak. Ondanks dat de verplichting tot het voorzien van een hemelwaterput hierdoor wegvalt wordt er alsnog een hemelwaterput voorzien van 7.000 liter. Dit wordt gunstig beoordeeld.

Groendak:

De nieuwe daken moet als groendak worden aangelegd. Een groendak is een dak dat zo gebouwd wordt dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 liter per m². Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.

Ondergrondse constructie:

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.

Bemaling:

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken. 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

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart:

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

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

Groen

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

Beschermde diersoorten

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 maart-1 juli 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**.

Stikstof

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.

Lozing

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

6.3. Conclusie:

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

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

SLOOP

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

De erfgoedwaarden van dit pand zijn doorheen de jaren sterk aangetast. Zo werd het gelijkvloers grondig verbouwd, werd het oorspronkelijk buitenschrijnwerk verwijderd en is ook het interieur gedegradieerd. Dit wordt ook bevestigd door de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed, waarin gesteld wordt dat dit pand haar erfgoedwaarde is verloren. Vanuit erfgoedstandpunt is er geen bezwaar tegen de sloop van dit pand.

PROGRAMMA

In de voorgaande aanvraag werd al aangegeven dat er akkoord gegaan kan worden met de oprichting van een meergezinswoning. De omgeving wordt immers overwegend gekenmerkt door meergezinswoningen met een commerciële plint. De inrichting van een handelszaak op het gelijkvloers komt de verwevenheid ten goede. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

MORFOLOGIE

Voorliggende aanvraag komt voldoende tegemoet aan de weigeringsgronden uit de voorgaande aanvraag. In voorliggende aanvraag worden vier volwaardige bouwlagen voorzien en een teruggetrokken vijfde. Er is daarbij een evenwicht gevonden tussen het voorzien van een voldoende inpasbaar bouwvolume in de omgeving enerzijds en het nastreven van een hoger ruimtelijk rendement anderzijds.

Het voorliggende pand maakt een overgang tussen het linkeraanpalende pand bestaande uit vier zeer hoge bouwlagen en het rechteraanpalende pand bestaande uit drie bouwlagen. Het wordt positief bevonden dat er niet langer wordt aangesloten op de kroonlijsthoogte van het linkeraanpalende pand. Het linkeraanpalende pand vormt immers het op een na hoogste pand langs het deel van deze straatzijde van de Nederkouter gelegen tussen de Bagattenstraat en de Jozef Plateaustraet. Het doortrekken van deze hoogte zou impliceren dat we dit gabarit principieel aanvaardbaar zouden vinden voor de rest van de gevelrij. Het relatief smalle straatprofiel laat dit evenwel niet toe.

Het nieuwbouwvolume zoekt aansluiting op het rechteraanpalende pand. De dominerende kroonlijsthoogte in de straat komt overeen met deze kroonlijsthoogte. Het overwegend aandeel van de panden in de straat beschikt immers over een gabariet van drie hogere volwaardige bouwlagen of vier lagere volwaardige bouwlagen. Het nieuwbouwvolume beschikt over een kroonlijsthoogte die slechts beperkt hoger reikt dan de kroonlijsthoogte van het rechteraanpalende pand.

De teruggetrokken bouwlaag reikt evenwel betrekkelijk hoger en leidt ook tot een betrekkelijke ophoging van de scheidingsmuur met rechteraanpalende. Het teruggetrokken karakter van de bouwlaag maakt evenwel dat de impact vanuit het straatbeeld slechts beperkt zal zijn. De bouwlaag leest zich hierdoor als een dakvolume. Deze meerhoogte is vanuit het nastreven van een hoger ruimtelijk rendement aanvaardbaar. Aanpalende heeft op termijn de mogelijkheid om een gelijkaardige uitbreiding te voorzien.

GEVELS EN INDELING

De gevels van het pand worden voldoende kwalitatief afgewerkt. De indeling van het pand is voldoende kwalitatief.

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

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025097450 Plannenset Bijlage.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 van een bestaand pand en het herbouwen van een meergezinswoning met 2 duplexappartementen en commerciële ruimte aan Frank Bekaert gelegen te Nederkouter 119, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Externe adviezen:

- De **bijzondere voorwaarden** uit het advies van **Brandweerzone Centrum**, afgeleverd op 27 oktober 2025 onder ref. 073396-005/LT/2025, moeten integraal worden nageleefd.
- De **bijzondere voorwaarden** uit het advies van **Fluvius**, afgeleverd op 8 oktober 2025 onder ref. 5000112191, moeten integraal worden nageleefd.
- De **bijzondere voorwaarden** uit het advies van **Proximus**, afgeleverd op 23 oktober 2025, moeten integraal worden nageleefd.

Sloop:

- Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.
- Als 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.
- Keldergaten en hun keermuren moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

Scheiding openbaar/privé:

- Het **privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden** zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).
- Het plaatsen van keldergaten/openingen/verluchtingen in het trottoir is niet toegestaan, dit betekent immers een definitieve inname van het 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 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Niveau 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.

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.**

- 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.
- 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.

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 toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. 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. 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 aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan.

Afwatering:

- Regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt en dienen binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.
- Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van balkons/(dak)terrassen/dakkapellen/daken moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

Openbare verlichting:

Voor het **tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van de uitrusting van de openbare verlichting** die zich op de gevel bevinden, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. De kabel mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken **een tegensprekelijke plaatsbeschrijving** opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken. Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent 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).

Distributiekabel:

Voor het **wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel** die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Wyre, <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>.

Werken op openbaar domein:

Er zijn **wegen- en rioleringswerken gepland** die voor de uitvoering van de aangevraagde bouwwerken belangrijke hinder kunnen opleveren. Voor bijkomende informatie kan men contact opnemen met de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00 via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Ondergrondse constructies:

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder waterlopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder waterlopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

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.

Beschermde diersoorten:

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 maart-1 juli 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).

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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossierkosten;
- 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_10366 - OMV_2025097450 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een bestaand pand en het herbouwen van een meergezinswoning met 2 duplexappartementen en commerciële ruimte - zonder openbaar onderzoek - Nederkouter, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025097450

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_HERBOUW_G_B_08_Voorgevel - Bestaande Toestand.pdf	ebM9S+fK4J1ug18vXINfZw==
BA_HERBOUW_G_B_09_Achtergevel - Bestaande Toestand.pdf	nvfykBeAQop+iGu04crKLA==
BA_HERBOUW_G_B_10_Binnengevel - Bestaande Toestand.pdf	t4EHFaV3pZMw7qPXf4Serg==
BA_HERBOUW_G_N_22_Voorgevel - Nieuwe Toestand.pdf	p5HqekzwCkoey7rfW3F5/w==
BA_HERBOUW_G_N_23_Achtergevel - Nieuwe Toestand.pdf	3FV3Mtbvjve0vxvY1DloYA==
BA_HERBOUW_G_N_25_Zijgevel rechts - Nieuwe Toestand.pdf	rcGMMiHc+TZ76W03TKvMmA==
BA_HERBOUW_I_B_12_Inplanting - Bestaande Toestand.pdf	ZnF6YTfHrVJoeLtbeO6Vlg==
BA_HERBOUW_I_N_26_Inplanting - Nieuwe Toestand.pdf	lAsLxWTJPJGXeoUkXuB5pw==
BA_HERBOUW_L_N_28_Legende - Nieuwe Toestand.pdf	JJ/2Ynpqs9qXtkWBhjTA1w==
BA_HERBOUW_P_B_01_Fundering-Riolering-Kelder - Bestaande Toestand.pdf	WqvKlrjc5FJBPUhMlqZLXg==
BA_HERBOUW_P_B_02_Gelijkvloers - Bestaande Toestand.pdf	4SJSZJ/p/Zt84H6P1L7y4w==
BA_HERBOUW_P_B_03_Verdieping 1 - Bestaande Toestand.pdf	cAdFrXx7A2El4hzVENMshg==
BA_HERBOUW_P_B_04_Verdieping 2 - Bestaande Toestand.pdf	CfJgJkR40G/EbYX2UrMkQ==
BA_HERBOUW_P_B_05_Zolder - Bestaande Toestand.pdf	05QKvCfL8Jt5lUjgO1oc5A==

BA_HERBOUW_P_B_06_Mezzanine - Bestaande Toestand.pdf	xVUTo/tg3sOSHfRJEruxrg==
BA_HERBOUW_P_B_07_Dakenplan - Bestaande Toestand.pdf	3RcysyGKr7lacqS6r5hUBQ==
BA_HERBOUW_P_N_15_Fundering- Riolering-Kelder - Nieuwe Toestand.pdf	d43ZQCwk+k5slf0PZp9T+Q==
BA_HERBOUW_P_N_16_Gelijkvloers - Nieuwe Toestand.pdf	HQNzPI3mtyk2hcTBvVv7Zg==
BA_HERBOUW_P_N_17_Verdieping 1 - Duplex 1 - Nieuwe Toestand.pdf	bHORrSU544C9Hv+ZEeJoFg==
BA_HERBOUW_P_N_18_Verdieping 2 - Duplex 1 - Nieuwe Toestand.pdf	KbWg8NFO94jWgm7ZHSI2Qg==
BA_HERBOUW_P_N_19_Verdieping 3 - Duplex 2 - Nieuwe Toestand.pdf	UwSTQAPeOkaltf8uWMg5eg==
BA_HERBOUW_P_N_20_Verdieping 4 - Duplex 2 - Nieuwe Toestand.pdf	tD54WuR3sdBbP8F9iAkG0A==
BA_HERBOUW_P_N_21_Dakenplan - Nieuwe Toestand.pdf	EHjmq6smE/Vze3XqcbZ6w==
BA_HERBOUW_S_B_11_Doorsnede - Bestaande Toestand.pdf	Em26fnlbBb3+C4CF+6Mk1g==
BA_HERBOUW_S_N_24_Doorsnede - Nieuwe Toestand.pdf	7HsgyBAr/kDmvGr47UjjlA==
BA_HERBOUW_T_B_13_Terreinprofiel links - Bestaande Toestand.pdf	vB4QR99GWt/5yMEsrEyxGw==
BA_HERBOUW_T_B_14_Terreinprofiel rechts - Bestaande Toestand.pdf	BpqO9kL1EFIJXm1EzBlwDg==
BA_HERBOUW_T_N_27_Terreinprofiel - Nieuwe Toestand.pdf	+xTnhwLwUfPqArvZbwg9zg==