



2025_CBS_11185 OMV_2025033165 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van de bestaande toestand van een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Verdedigingstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 december 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Alexander Schapman met als contactadres Route du mont noir 806, 59270 Bailleul heeft een aanvraag (OMV_2025033165) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 augustus 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de regularisatie van de bestaande toestand van een meergezinswoning
- Adres: Verdedigingstraat 4-4A, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 5 sectie E nr. 797R7

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20 oktober 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 11 december 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de bestaande en rechtmatige toestand

OMGEVING

Het perceel van aanvraag is gelegen langs de Verdedigingstraat in de binnenstad. Het perceel van aanvraag maakt deel uit van het bouwblok begrensd door de Verdedigingstraat, de Laurent Delvauxstraat en de Kortrijksepoortstraat. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing overwegend bestaande uit tweeënhalve tot drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met hellende dakvlakken. Het betreft hoofdzakelijk residentiële bebouwing. Het perceel bevindt zich in de nabijheid van het Citadelpark.

PLAATS

Het perceel beschikt aan straatzijde over een breedte van 7,02 m. Het perceel beschikt over een diepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 17,73 m langsheen de linkerperceelsgrens en 19,81 m gemeten langsheen de rechterperceelsgrens. Op het linkeraanpalende perceel bevindt zich een eengezinswoning. Op het rechteraanpalende perceel bevindt zich een school. Het schoolgebouw is daarbij teruggetrokken t.o.v. de perceelsgrens.

MORFOLOGIE

Op het perceel bevindt zich op heden een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen grotendeels afgewerkt met een zadeldak. Het pand beschikt over een kroonlijst- en nokhoogte (gemeten t.o.v. het dorpelpeil van de voordeur) van respectievelijk 9,02 m en 13,04 m.

In de laatst toegekende vergunning (1992/659) werd evenwel slechts akkoord verleend tot een bouwvolume met een kroonlijst- en nokhoogte (gemeten t.o.v. het dorpelpeil van de voordeur) van respectievelijk 7,90 m en 11,63 m. Dit is duidelijk zichtbaar op de plannenset van de laatst vergunde toestand.

PROGRAMMA

Op heden is het pand ingericht als een meergezinswoning bestaande uit drie entiteiten. Daarbij bevindt zich op het eerste verdiep, het tweede verdiep en onder het hellende dak een 1-slaapkamerappartement.

De laatst vergunde toestand van het pand (zoals zichtbaar op de plannenset van de vergunde toestand) betrof een gemengd gebouw bestaande uit een kantoor en een woonentiteit. In de beschrijvende nota wordt door de aanvrager gemotiveerd dat de huidige bestemming rechtmatig tot stand gekomen is. Omdat de bestaande bestemming van het pand verschilt met de bestemming van de laatst vergunde toestand werd evenwel onderzoek verricht door Dienst Toezicht. Hieruit volgt dat de omvorming van de kantoorfunctie naar een woongelegenheid op het eerste verdiep rechtmatig tot stand gekomen is. De inrichting van een derde woonentiteit onder het hellende dak betreft evenwel een verjaard bouw misdrijf. **De rechtmatige toestand van het pand betreft bijgevolg een meergezinswoning bestaande uit twee woonentiteiten.**

INDELING

Het pand beschikt over een gemeenschappelijke inkom- en traphal aan de linkervoorzijde. Het overig deel van het gelijkvloers is ingericht als een garage. Op het eerste verdiep bevindt zich het eerste appartement met een slaapkamer en badkamer aan de straatzijde en een leefruimte met open keuken aan de achterzijde. De entiteit beschikt aan de achterzijde tevens over een inpandig terras van 4,33 m². Op het tweede verdiep bevindt zich een tweede appartement dat qua indeling identiek is aan het appartement op het eerste verdiep. Onder het hellend dak bevindt zich een derde appartement met een badkamer en slaapkamer aan de straatzijde en een leefruimte aan de achterzijde.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Regularisatie van de dakvorm:

Voorliggende aanvraag omvat de regularisatie van de kroonlijst- en nokhoogte van het hoofdvolume. Ten opzichte van de vergunde toestand wordt de kroonlijsthoogte opgetrokken van 7,90 m tot 9,02 m. De nokhoogte van het hellend dak wordt opgetrokken tot van 11,63 m tot 13,04 m. Er wordt aangesloten op het profiel van de linkeraanpalende woning. De scheidingsmuur met linkeraanpalende blijft ten opzichte van de laatst vergunde toestand bijgevolg ongewijzigd. De volledige zichtbare scheidingsmuur met rechteraanpalende wordt ten opzichte van de laatst vergunde toestand opgehoogd.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 25/02/1992 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een woning met kantoor na het slopen van een woning (1991/462).
- Op 16/03/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen en het heroprichten van een woning met ingebouwde garage en kantoor (wijziging bouwaanvraag (1992/659)).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 21 oktober 2025 onder ref. 076432-001/PV/2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Volgende voorwaarden moeten worden nageleefd:

- In elke woonentiteit moet een autonome rookmelder worden opgehangen.
- Het materieel voor brandbestrijding, detectie en alarm, evenals de elektrische installatie, de gas- en verwarmingsinstallaties, moeten geregeld op gebreken gecontroleerd worden.
- De volledige elektrische installatie moet periodiek worden gekeurd door een erkend keuringsorganisme.
- De installatie voor brandbaar gas lichter dan lucht, verdeeld door leidingen, dient geplaatst te worden volgens de wettelijke bepalingen.

- De gemeenschappelijke delen van het gebouw moeten worden uitgerust met een automatische branddetectie-installatie van het type gedeeltelijke/totale bewaking.

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.

De inrichting van het appartement onder het hellende dak vormt een verjaard bouw misdrijf. De entiteit komt niet in aanmerking voor vergunning gezien de indeling van de entiteit onaanvaardbare afwijkingen heeft op verschillende voorschriften van het algemeen bouwreglement:

- Artikel 4.11: De regularisatie van deze entiteit betekent een vermeerdering van het aantal entiteiten binnen deze meergezinswoning van twee naar drie. Dit kan enkel indien de meergezinswoning voorzien is van een mix in woningen (groottes en/of aantal slaapkamers). De meergezinswoning bestaat in bestaande toestand reeds over twee 1-slaapkamerentiteiten. De regularisatie van de entiteit zou leiden tot een bijkomend 1-slaapkamerappartement waardoor niet voldaan is aan deze mix.
- Artikel 4.18: De entiteit beschikt over een te kleine leefruimte.

- Artikel 4.19: De entiteit beschikt niet over een private buitenruimte.
- Artikel 4.20: De slaapkamer beschikt over een te klein aandeel aan natuurlijke lichtinval. De woonkamer wordt uitsluitend verlicht via dakvlakvensters die bovendien te klein zijn.

De regularisatie van de entiteit wordt evenwel niet aangevraagd. Deze kan ook niet worden opgelegd gezien het een verjaard bouwmisdrijf betreft. De woonentiteit onder het dak blijft evenwel onvergund. Het pand blijft een meergezinswoning bestaande uit twee woonentiteiten. De ruimte onder het hellend dak betreft een zolderruimte. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De aanvraag is voor wat betreft de overige aspecten in overeenstemming met de voorschriften van het algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- Niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- Niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- Aan de straatzijde en langsheen de rechterperceelsgrens gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering tot middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- Niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd.

Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project. Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen. Voorliggende aanvraag heeft evenwel geen impact op het overstromingsregime aangezien het aandeel aan bebouwde of verharde ruimte gelijk blijft.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart

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

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Groen

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

Stikstof

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Lozing

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

6.3. Conclusie

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

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

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

8. BEKENDMAKING

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

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 vervalttermijn 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

Principieel is er geen bezwaar tegen het verhogen van de kroonlijst en nokhoogte van het pand. Hierdoor sluit het pand aan op het gabariet van de linkeraanpalende bebouwing. Het gabariet vormt tevens een gangbare morfologie binnen deze omgeving. De regularisatie van het dak wordt bijgevolg **gunstig** beoordeeld.

De inrichting van het appartement onder het hellende dak vormt een verjaard bouw misdrijf. De entiteit komt niet in aanmerking voor vergunning gezien de indeling van de entiteit onaanvaardbare afwijkingen heeft op verschillende voorschriften van het algemeen bouwreglement:

- Artikel 4.11: De regularisatie van deze entiteit betekent een vermeerdering van het aantal entiteiten binnen deze meergezinswoning van twee naar drie. Dit kan enkel indien de meergezinswoning voorzien is van een mix in woningen (groottes en/of aantal slaapkamers). De meergezinswoning bestaat in bestaande toestand reeds over twee 1-slaapkamerentiteiten. De regularisatie van de entiteit zou leiden tot een bijkomend 1-slaapkamerappartement waardoor niet voldaan is aan deze mix.
- Artikel 4.18: De entiteit beschikt over een te kleine leefruimte.
- Artikel 4.19: De entiteit beschikt niet over een private buitenruimte.
- Artikel 4.20: De slaapkamer beschikt over een te klein aandeel aan natuurlijke lichtinval. De woonkamer wordt uitsluitend verlicht via dakvlakvensters die bovendien te klein zijn.

De regularisatie van de entiteit wordt evenwel niet aangevraagd. Deze kan ook niet worden opgelegd gezien het een verhaard bouw misdrijf betreft. De woonentiteit onder het dak blijft evenwel onvergund. Het pand blijft een meergezinswoning bestaande uit twee woonentiteiten. De ruimte onder het hellend dak betreft een zolderruimte. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarde 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_2025033165_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de regularisatie van de bestaande toestand van een meergezinswoning aan Alexander Schapman gelegen te Verdedigingstraat 4-4A, 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:

Entiteit onder het hellende dak

De woonentiteit onder het dak blijft onvergund. Het pand blijft een meergezinswoning bestaande uit twee woonentiteiten. De ruimte onder het hellend dak betreft een zolderruimte.

Brandweervoorschriften

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 21 oktober 2025 met kenmerk 076432-001/PV/2025).

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.
- 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.

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.

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

Oprit

Er zal slechts 1 oprit met een breedte van maximum 3 m op het openbaar domein worden toegestaan. Dit is de bestaande oprit. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

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 vóór 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 vóór aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (U maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een **vergunning Inname Publieke Ruimte** noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontplofing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de 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_11185 - OMV_2025033165 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van de bestaande toestand van een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Verdedigingstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025033165

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)
OMV_2025033165_G_B_1_voorgevel_VERD.pdf	coY9Eol3Wc7Fkr3isZeBKg==
OMV_2025033165_G_B_2_achtergevel_VERD.pdf	/THT2fkNoU+L8cuD1XIPfQ==
OMV_2025033165_G_N_1_voorgevel_VERD.pdf	xgfKBGIMbXJILbMy0B2j3g==
OMV_2025033165_G_N_2_achtergevel_VERD.pdf	dNFWN6mRw0nb2n9RUvWXEw==
OMV_2025033165_G_V_1_voorgevel_VERD.pdf	1OzQQXJVP+tDsfIYC7E7hw==
OMV_2025033165_G_V_2_achtergevel_VERD.pdf	VNg4UEJFxlWIC4O90FQRbg==
OMV_2025033165_I_B_1_inplanting_VERD.pdf	V/EldMZpNwiddpoQr8yBlw==
OMV_2025033165_I_N_1_inplanting_VERD.pdf	gZ67KPFg9fXhwOMAbob2tw==
OMV_2025033165_I_V_1_inplanting_VERD.pdf	IXSoYpLR4IVLvaMta2Hk2w==
OMV_2025033165_L_B_1_legendel_VERD.pdf	n50JTmXR6BHHXSZU80iqkA==
OMV_2025033165_P_B_1_funderingsen rioleringsschema_VERD.pdf	f3n4+xktc2c7Kmy+sm2xmA==
OMV_2025033165_P_B_0_grondplan gelijkvloers_VERD.pdf	URocX5Pu61jYMy3Nz+SBGw==
OMV_2025033165_P_B_1_grondplan verdieping+1_VERD.pdf	q9+jCRcmnhqac0YiaS++VQ==
OMV_2025033165_P_B_2_grondplan verdieping+2_VERD.pdf	d1Q5Bs8GlxlGpkHrvn5FA==

OMV_2025033165_P_B_3_grondplan verdieping+3_VERD.pdf	IXztj5jitYCX8qNLLdHCNQ==
OMV_2025033165_P_B_4_grondplan zolderverdieping_VERD.pdf	HIj74czqx+FWLwS5EUismQ==
OMV_2025033165_P_N_- 1_funderingsen rioleringsschema_VERD.pdf	qLmoNut1SY4AH4FwGJ80BA==
OMV_2025033165_P_N_0_grondplan gelijkvloers_VERD.pdf	tSw1rJYlcxk8plhwa0H2dQ==
OMV_2025033165_P_N_1_grondplan verdieping+1_VERD.pdf	UgMdrFOZC69uE1XaUe27mg==
OMV_2025033165_P_N_2_grondplan verdieping+2_VERD.pdf	b0/4UMvRsJ/sufh2RXpcCg==
OMV_2025033165_P_N_3_grondplan verdieping+3_VERD.pdf	weRRhMeHSPdgZWk33oxCGg==
OMV_2025033165_P_N_4_grondplan zolderverdieping_VERD.pdf	ITCskDrL0UNymmbkerPsg==
OMV_2025033165_P_V_- 1_funderingsen rioleringsschema_VERD.pdf	JBDdlo7VZWJ6nBXaEeJGgA==
OMV_2025033165_P_V_0_grondplan gelijkvloers_VERD.pdf	yDT0sePtFGiO+GiVgid7xg==
OMV_2025033165_P_V_1_grondplan verdieping+1_VERD.pdf	L9C4bXdc/nGx5Y0lozma5w==
OMV_2025033165_P_V_2_grondplan verdieping+2_VERD.pdf	TsdieqpLozHp29KasAm2Fw==
OMV_2025033165_P_V_3_grondplan zolderverdieping_VERD.pdf	QOCWmG6mTlcHyIGM79CuZQ==
OMV_2025033165_S_B_1_langse snede_VERD.pdf	zRTE0CBgGaBo8LImZqdkRA==
OMV_2025033165_S_N_1_langse snede_VERD.pdf	nCdWuVTtAFNJ1fy97zobog==
OMV_2025033165_S_V_1_langse snede_VERD.pdf	1OzdzDgh7chVjWw4Q6eeZQ==
OMV_2025033165_T_B_1_terreinprofiel _VERD.pdf	Ni/RC0qbWCQtHkzOhLn8Aw==

OMV_2025033165_T_N_1_terreinprofiel _VERD.pdf	tpXu7mTO1otSPaVLnRlojQ==
OMV_2025033165_T_V_1_terreinprofiel _VERD.pdf	fK8KgtiTWmLlpWqJUnRyTg==