



2026_CBS_00185 OMV_2025127813 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de volledige renovatie van het bijgebouw, de interne verbouwing van de appartementen op de eerste en tweede verdieping en het renoveren en isoleren van de gevels en het dak - zonder openbaar onderzoek - Francisco Ferrerlaan, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 15 januari 2026

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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

DENTALCARE & IM BV met als contactadres Francisco Ferrerlaan 449, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025127813) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 oktober 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de volledige renovatie van het bijgebouw, de interne verbouwing van de appartementen op de eerste en tweede verdieping en het renoveren en isoleren van de gevels en het dak
- Adres: Francisco Ferrerlaan 449-451, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 10 sectie K nr. 336Y3

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

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 7 januari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de bestaande toestand

OMGEVING

Voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Francisco Ferrerlaan in de Bloemekenswijk. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing met een variërende bouwhoogte en dakafwerking. De dominerende kroonlijsthoogte van de panden bedraagt evenwel drie volwaardige bouwlagen. Het betreft overwegend residentiële bebouwing waarvan verschillende panden beschikken over een economische plint (handel, kantoor, dienstverlening,...). De aanvraag bevindt zich in de nabijheid van het Van Beverenplein.

PLAATS

Het perceel van aanvraag beschikt aan de straatzijde over een breedte van 6,84m. De perceelsdiepte bedraagt 22,82m langsheen de linkerperceelsgrens en 22,99m langsheen de rechterperceelsgrens. In totaal beschikt het perceel over een oppervlakte van 171,72m².

MORFOLOGIE

Op het perceel van aanvraag bevindt zich aan straatzijde een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Het pand beschikt daarbij over een kroonlijst- en nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van respectievelijk 8,73m en 12,31m.

Het hoofdvolume beschikt langsheen de linkerperceelsgrens over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn langsheen de perceelsgrens) van 9,72m. Langsheen de rechterperceelsgrens bedraagt de bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn langsheen de perceelsgrens) 13,70m. Het linkerdeel van het hoofdvolume beschikt over een breedte (gemeten t.o.v. de linkerperceelsgrens) van 3,09m.

Het hellend dakvlak loopt aan de achterzijde verder door. Langs de linkerperceelsgrens beschikt het hoofdvolume ten gevolge hiervan slechts over twee volwaardige bouwlagen. Langs de rechterperceelsgrens beschikt het hoofdvolume slechts over één bouwlaag.

Het pand beschikt over verschillende aanbouwvolumes en twee bijgebouwen:

- Tussen de linkerperceelsgrens en het rechterdeel van het hoofdvolume bevindt zich een gelijkvloers aanbouwvolume. Het aanbouwvolume reikt daarbij even diep dan het rechterdeel van het hoofdvolume zijnde 11,72m. Het aanbouwvolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 3,20m.
- In aansluiting op het bovenvermelde aanbouwvolume bevindt zich palend langsheen de linkerperceelsgrens een eerste bijgebouw (CV-kot). Het bijgebouw is afgewerkt met een lessenaarsdak (golfplaten) en reikt tot een bouwdiepte van 13,70m en is afgewerkt met een lessenaarsdak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 3,20m.
- Palend langsheen de rechterperceelsgrens bevindt zich een tweede gelijkvloers aanbouwvolume afgewerkt met een plat dak. Het aanbouwvolume beschikt over

een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 3,00m en reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 19,30m. Het aanbouwvolume beschikt over een breedte (gemeten t.o.v. de rechterperceelsgrens) van 4,45m en behoudt minimaal 3,16m afstand t.o.v. de linkerperceelsgrens.

- Palend aan de achterperceelsgrens beschikt het pand over een perceelsbreed gelijkvloers bijgebouw afgewerkt met een plat dak. Het bijgebouw sluit aan op het aanbouwvolume langsheen de rechterperceelsgrens en beschikt over een gelijke kroonlijsthoogte (3,00m).

Het pand beschikt over een onbebouwde buitenruimte van 17,37m². Deze is gelegen tussen de aanbouwvolumes, het bijgebouw en de linkerperceelsgrens. Het is onduidelijk in welke mate deze buitenruimte verhard is aangelegd. Op het grondplan staat aangeduid dat het een koer betreft wat doet een zekere verhardingsgraad doet vermoeden. Op de aangereikte foto's blijkt evenwel dat deze buitenruimte minstens deels vergroend is.

PROGRAMMA

Het pand betreft een meergezinswoning bestaande uit twee appartementen gelegen op de verdiepingen en een dienstverlenende functie (tandartspraktijk) op het gelijkvloers. De functies zijn als volgt onderverdeeld in het pand:

- Op het gelijkvloers bevindt zich een tandartspraktijk met een totale netto vloeroppervlakte van 100,16m².
- Op het eerste verdiep bevindt zich een 1-slaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van 61,85m².
- Op het tweede verdiep bevindt zich een 1-slaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van 51,38m².

INDELING

Het pand beschikt op het gelijkvloers over een inpandige inkomzone van waaruit men toegang heeft tot de tandartspraktijk aan de linkerkant en de gemeenschappelijke traphal van de appartementen. De tandartspraktijk beschikt aan de straatzijde over een ontvangstruimte. Verder bevinden er zich in de praktijk drie consultatieruimtes, twee wachtzones, twee berg ruimtes en een ruimte voor het nemen van foto's. In het bijgebouw bevindt zich een bijkomende berg ruimte (23,40m²) toegankelijk vanuit de koer.

Op het eerste verdiep bevindt zich het eerste appartement met een leefruimte aan de straatzijde en een slaapkamer en badkamer aan de achterzijde. Centraal bevindt zich een keuken en de inkomhal. Op het tweede verdiep bevindt zich het tweede appartement met een leefruimte met open keuken aan de straatzijde en een slaapkamer, toilet en badkamer aan de achterzijde. Vanuit de inkomhal heeft men via een uitklapbare trap een toegang tot een zolderruimte.

GEVEL EN DAKVLAKKEN

- De voorgevel van het pand is op het gelijkvloers voorzien van een groot raamvlak in aluminium buitenschrijnwerk en verder afgewerkt in een zwarte natuursteen. In de voorgevel bevindt zich op het eerste en tweede verdiep een beperkte erker. De erker reikt 15cm voorbij de rooilijn en is aan de voorzijde afgewerkt met grote raamvlakken in wit pvc-buitenschrijnwerk en invulpanelen in een blauwe kleur. De rest van het gevelvlak is afgewerkt in een beige gevelsteen.

- De zichtbare scheidingsmuur van het hoofdvolume gelegen langsheen de rechterperceelsgrens is afgewerkt in een roodbruine gevelsteen.
- Het achtergevelvlak van het hoofdvolume is afgewerkt in een roodbruine gevelsteen en op het eerste verdiep bevindt zich een raamvlak in hout buitenschrijnwerk.
- Het achtergevelvlak van het gelijkvloerse aanbouwvolume gelegen langsheen de linkerperceelsgrens is deels afgewerkt in een roodbruine gevelsteen en deels afgewerkt in een witte gevelpleister. Er bevindt zich ook een klein raamvlak en een toegangsdeur tot de koer. Het gevelvlak van het aanbouwvolume gelegen langsheen de rechterperceelsgrens is afgewerkt in een roodbruine gevelsteen.
- Het zadeldak is afgewerkt met rode dakpannen en een houten bakgoot in de voor- en achtergevel. In het achtergevelvlak bevinden zich twee dakvlakvensters en centraal (ter hoogte van het tweede verdiep) een dakkapel.
- Het hellende dakvlak van het aanbouwvolume gelegen langsheen de linkerperceelsgrens is afgewerkt in golfplaten.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Uitbreiding van de tandartspraktijk in het grote bijgebouw:

Het grote bijgebouw gelegen langsheen de achterperceelsgrens wordt grondig gerenoveerd (nieuw vloer- en dakpakket) binnen de bestaande morfologie. De ruimte wordt ingericht als uitbreiding voor de tandartsenpraktijk bestaande uit twee bijkomende bergruimtes en een keuken en eetplaats voor het personeel. De ruimte blijft enkel toegankelijk via de bestaande buitenruimte.

2/ Vervangen van het dakvolume van het kleine bijgebouw en inrichten van een luifel:

Het golfplaten dak van het bijgebouw gelegen langsheen de linkerperceelsgrens wordt verwijderd. In de plaats wordt een plat dak voorzien met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 3,20m. De scheidingsmuur met linkeraanpalende blijft daarbij ongewijzigd.

Tussen het nieuwe dakvolume en het grote bijgebouw wordt een glazen luifelconstructie aangebracht langsheen het aanbouwvolume gelegen langsheen de rechterperceelsgrens. De scheidingsmuur met linkeraanpalende blijft ongewijzigd. De luifel beschikt over een horizontale dakoppervlakte van 8,09m². Ten gevolge van de luifel neemt het aandeel aan onbebouwde buitenruimte op het perceel af van 17,37m² tot 9,33m². Het is onduidelijk of de verhardingsgraad in de tuin toeneemt.

3/ Inrichting van een dakterras op het aanbouwvolume:

Op het platte dak van het aanbouwvolume gelegen langsheen de linkerperceelsgrens wordt een dakterras ingericht van 5,00m². Het dakterras reikt tot een bouwdiepte van 11,70m gemeten t.o.v. de rooilijn. Het dakterras reikt daarbij 2,00m dieper dan het linkeraanpalende hoofdvolume.

Langsheen de linkerperceelsgrens wordt tot deze diepte een zichtscherm opgericht met een hoogte van 2,00m. Ten gevolge van het zichtscherm wordt de scheidingsmuur met linkeraanpalende opgehoogd met 0,80m. De achterzijde van het terras wordt ook voorzien van een glazen balustrade.

4/ Inrichting van een dakterras in het hellende dakvlak van het hoofdvolume:

In het voorste hellende dakvlak wordt een dakterras ingericht met een oppervlakte van 4,51m². Het terras beschikt over een breedte van 3,00m (netto: 2,87m) en behoudt 0,60m afstand van de linkerperceelsgrens en 3,33m afstand van de rechterperceelsgrens. Het terras wordt teruggetrokken t.o.v. de rooilijn en bevindt zich volledig binnenin het dakvlak. Er worden geen bijkomende, uit het dakvlak springende, balustrades en/of zichtschermen voorzien.

5/ Wijzigingen aan de gevel-en dakvlakken:

In de voorgevel wordt de bestaande erker op het eerste en tweede verdiep verwijderd. De ramen op het eerste en tweede verdiep blijven behouden maar het schrijnwerk wordt dieper voorzien (binnen de rooilijn). Het voorgevelvlak wordt verder aan de buitenzijde voorzien van isolatie en afgewerkt in beplating in een grijze tint. De uitsprong t.o.v. de rooilijn (isolatie en afwerking) bedraagt daarbij 14cm. Ook de achtergevelvlakken van het hoofdvolume en de aanbouwvolumes alsook de zichtbare scheidingsmuur van het hoofdvolume, gelegen langsheen de rechterperceelsgrens, wordt voorzien van een identieke afwerking.

Het raamvlak in de achtergevel van het hoofdvolume (eerste verdiep) wordt gesupprimeerd en vervangen door een dubbele glazen deur die toegang geeft tot het nieuwe dakterras. Het zadeldak wordt aan de binnenzijde geïsoleerd en voorzien van nieuwe antraciet dakpannen. De houten bakgoten worden voorzien van een trespabeplating in een witte kleur. De kroonlijst- en nokhoogtes blijven daarbij ongewijzigd.

6/ Interne aanpassingswerken:

De zolderruimte van het bovenste appartement wordt toegankelijk gemaakt met een vaste trap. De vaste trap wordt voorzien langsheen de scheidingswand met de leefruimte door gedeeltelijke suprematie van de slaapkamer en is toegankelijk vanuit de inkomhal. De zolderruimte wordt ingericht als een tweede slaapkamer van waaruit men toegang heeft tot het nieuwe dakterras. Hierdoor wordt de oorspronkelijke 1-slaapkamerentiteit (met een netto vloeroppervlakte van 51,38m²) omgevormd naar een 2-slaapkamerentiteit met een netto vloeroppervlakte van 65,53m².

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen bekend voor het betrokken goed.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 15 december 2025 onder ref. 076567-001/2025. 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:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn** afgeleverd op 15 december 2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Dit pand staat ver genoeg van de bovenleiding dus voor het plaatsen van een stelling of hoogtewerker zal dit geen probleem zijn overdag. Opletten er zitten 2 muurankers in dit gebouw als dit gebouw moet verwijderd worden dan moet er contact opgenomen met de dienst traminfra Gent ruim op voorhand.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

Cfr. artikel 3 van de verordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150 m² voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33.

Cfr. artikel 18 moeten alle niveauverschillen tot en met 18cm, zowel binnen als buiten, minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveauverschillen tot twee cm in buitenruimtes of niveauverschillen tot twee cm bij een overgang tussen binnen-en buitenruimtes. Voorliggende aanvraag voldoet hier niet aan gezien het niveauverschil tussen het vloerpeil van de praktijk en het trottoirpeil 10cm bedraagt.

De verplichting om te voldoen aan bovenstaande richtlijnen geldt evenwel niet bij verbouwingen als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

In voorliggende aanvraag worden enkele energetische handelingen uitgevoerd aan het pand alsook beperkte inrichtingswerken. Er worden geen ingrijpende structurele ingrepen uitgevoerd aan de voorgevel van het pand. Bijgevolg wordt geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met de verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat de aanvraag noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte wijzigt. Ook zou het afvoerstelsel niet ingrijpend worden aangepast, noch worden er nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit zou volgen 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.

Rioleringsstelsel:

Er wordt meegegeven dat er wel degelijk wijzigingen gebeuren aan het afvoerstelsel. Zo worden er in het nieuwe bijgebouw nieuwe leidingen voorzien voor de keuken. Idealiter grijpt de aanvrager deze werken aan om de aanvraag te voorzien van een gescheiden afvoerstelsel voor

afval- en hemelwater. Aangezien het grootste deel van het gelijkvloers ongewijzigd blijft en het pand niet beschikt over een kelder kan er akkoord gegaan worden met het niet voorzien van dergelijk gescheiden stelsel. We verwittigen de aanvrager evenwel dat van zodra er een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd wordt in de straat hij verplicht zal worden tot de aanleg van dergelijk gescheiden stelsel op het privaat perceel.

Nieuwe platte daken:

In de aanvraag wordt het golfplaten dak van het bijgebouw gelegen langsheen de linkerperceelsgrens heraangelegd als een plat dak. Aangezien het platte dak beschikt over een oppervlakte van 6,00m² moet dit in beginsel worden aangelegd als groendak (artikel 3.8 van het algemeen bouwreglement). Aangezien het platte dak gedeeltelijk dienst doet als luifel, en het resterende aandeel kleiner is dan 6,00m² kan er evenwel akkoord gegaan worden met het niet aanleggen ervan als groendak.

Bebouwing/verharding:

Ten gevolge van het aanbrengen van de nieuwe glazen luifel in de buitenruimte neemt het aandeel aan bebouwing wel degelijk toe. Het aandeel aan onbebouwde buitenruimte op het perceel neemt bijkomend af van 17,37m² tot 9,33m². Voorliggende aanvraag geeft bovendien onvoldoende onduidelijkheid over de verhardingsgraad van deze buitenruimte. Op het grondplan staat aangeduid dat het een koer betreft wat doet een zekere verhardingsgraad doet vermoeden. Op de aangereikte foto's blijkt evenwel dat deze buitenruimte minstens deels vergroend is. Als er een verbinding voorzien wordt tot aan het bijgebouw leidt dit tot mogelijks bijkomende verharding.

Er wordt geoordeeld dat het perceel al beschikt over een zeer beperkt aandeel aan onbebouwde buitenruimte. Het bijkomend bebouwen van de beperkte buitenruimte, zelfs in de vorm van een glazen luifel kan omwille van deze reden niet aanvaard worden. De aanvraag geeft bovendien onvoldoende duiding over de afwatering van de nieuwe constructie (en de eventuele verharding). Als er onvoldoende beschikbare groene ruimte is waarin deze constructie (en eventuele verharding) op natuurlijke wijze kan infiltreren) vereist dit immers een buffering via de aanleg van een hemelwaterput en/of infiltratievoorziening.

Omwille van bovenstaande redenen wordt de luifel ongunstig beoordeeld. De luifel wordt uit deze vergunning gesloten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Mits uitsluiting van deze luifel is de aanvraag in overeenstemming met de geldende voorschriften van de gewestelijke verordening hemelwater en het algemeen bouwreglement.

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 de bijzondere voorwaarden, 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

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 natuursoets 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 scheidsmuren 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 werd **1 bezwaarschrift** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

De plaatsing van het zichtschermbord zou leiden tot minder lichtinval in de aanpalende woning. Het zichtschermbord zou ook zichtbaar zijn vanuit aanpalende woning en tuin. Dit zou een negatieve impact hebben op de woonkwaliteit van aanpalende.

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

We begrijpen de wens van de aanvrager om te voorzien in een dakterras. Dergelijke dakterrassen benaderen we evenwel steeds met de nodige voorzichtigheid gezien de mogelijke negatieve impact ervan op aanpalenden. De meerwaarde van dergelijk dakterras voor de woonkwaliteit van de entiteit moet ten alle tijden in verhouding staan ten opzichte van de mogelijke negatieve impact ervan op de omgeving.

Ten gevolge van het voorliggende dakterras verkrijgt het appartement een private buitenruimte. Op heden beschikt de entiteit niet over een private buitenruimte. Het dakterras leidt bijgevolg tot een betrekkelijke meerwaarde voor de woonkwaliteit van deze entiteit.

De negatieve impact van het terras op aanpalenden wordt beperkt bevonden. Vooreerst dient opgemerkt te worden dat het terras reikt tot een bouwdiepte van 11,70m, gemeten t.o.v. de rooilijn. Dergelijke bouwdiepte op de verdiepingen wordt gangbaar bevonden binnen een stedelijke context. In de directe omgeving komen panden voor die betrekkelijk dieper reiken op het eerste verdiep. Het terras reikt weliswaar 2,00m dieper dan het linkeraanpalend pand. Deze meerdiepte leidt er ook toe dat de scheidingsmuur met linkeraanpalende wordt opgehoogd. De impact van deze meerdiepte en meerhoogte wordt evenwel aanvaardbaar beoordeeld omwille van volgende redenen:

- Omwille van de oriëntatie van het dakterras is de impact van slagschaduw op het linkeraanpalende perceel beperkt.
- Bovendien beschikt het linkeraanpalende pand langsheen de perceelsgrens over een gelijkvloers aanbouwvolume afgewerkt met een plat dak. De meerhoogte genereert dus geen schaduwslag in de linkeraanpalende buitenruimte.
- Het zichtschermbord wordt bovendien voorzien in een lichtdoorlatend materiaal zodat de impact bijkomend wordt beperkt.
- Aanpalende beschikt op termijn over de mogelijkheid om op een gelijkaardige wijze uit te breiden op het eerste verdiep. Aanpalende kan ervoor kiezen om een gelijkaardig dakterras in te richten op het platte dak van zijn aanbouwvolume.

Vanop het dakterras ontstaan er geen negatieve uitzichten op het rechteraanpalende perceel. Zo bevindt het terras zich op een betrekkelijke afstand van de rechterperceelsgrens. Het hoofdvolume van het voorliggende pand reikt bovendien dieper langsheen de rechterperceelsgrens waardoor dit als een zichtschermbord fungeert. Bovendien beschikt het rechteraanpalende pand over een dieper gelegen hoofdvolume. Vanop het dakterras ontstaan er mogelijks wel zichten op de achteraanpalende en linkeraanpalende percelen. Dit is echter eigen aan het stedelijk wonen en vergelijkbaar met de – beperkte – inkijk die aanwezig is vanuit al bestaande ramen in de onmiddellijke omgeving. Bijgevolg wordt geconcludeerd dat de meerwaarde voor de woonkwaliteit die gevormd wordt door het terras in verhouding staat ten opzichte van de eventuele negatieve impact ervan op aanpalenden. Het dakterras wordt gunstig beoordeeld.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Uitbreiding van de tandartspraktijk in het grote bijgebouw:

Principieel is er geen bezwaar tegen de ingebruikname (en renovatie) van het bijgebouw. Hierdoor wordt de bestaande ruimte functioneel in gebruik genomen. De renovatie van het bijgebouw heeft bovendien een positief effect op de energie-efficiëntie van het gebouw. Gezien de renovatie voorzien wordt binnen het bestaande bouwvolume is er geen storende impact op aanpalenden of de omgeving. Bovendien beschikt linker-en rechteraanpalende langsheen de perceelsgrens tot dezelfde bouwdiepte over een bouwvolume.

2/ Vervangen van het dakvolume van het kleine bijgebouw en inrichten van een luifel:

Het is positief dat het golfplaten dak van het bijgebouw gelegen langsheen de linkerperceelsgrens wordt verwijderd en vervangen door een plat dak. Ten gevolge van deze vervanging naar een plat dak neemt de kroonlijsthoogte toe. Deze wordt evenwel voorzien binnen de bestaande scheidingsmuur met aanpalende. De vervanging heeft bijgevolg geen negatieve impact op de omgeving.

Ten gevolge van het aanbrengen van de nieuwe glazen luifel in de buitenruimte neemt het aandeel aan bebouwing wel degelijk toe. Het aandeel aan onbebouwde buitenruimte op het perceel neemt bijkomend af van 17,37m² tot 9,33m². Voorliggende aanvraag geeft bovendien onvoldoende onduidelijkheid over de verhardingsgraad van deze buitenruimte. Op het grondplan staat aangeduid dat het een koer betreft wat doet een zekere verhardingsgraad doet vermoeden. Op de aangereikte foto's blijkt evenwel dat deze buitenruimte minstens deels vergroend is. Als er een verbinding voorzien wordt tot aan het bijgebouw leidt dit tot mogelijks bijkomende verharding.

Er wordt geoordeeld dat het perceel al beschikt over een zeer beperkt aandeel aan onbebouwde buitenruimte. Het bijkomend bebouwen van de beperkte buitenruimte, zelfs in de vorm van een glazen luifel kan omwille van deze reden niet aanvaard worden. De aanvraag geeft bovendien onvoldoende duiding over de afwatering van de nieuwe constructie (en de eventuele verharding). Als er onvoldoende beschikbare groene ruimte is waarin deze constructie (en eventuele verharding) op natuurlijke wijze kan infiltreren) vereist dit immers een buffering via de aanleg van een hemelwaterput en/of infiltratievoorziening.

Omwille van bovenstaande redenen wordt de luifel ongunstig beoordeeld. De luifel wordt uit deze vergunning gesloten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Er wordt evenwel geoordeeld dat de luifel niet noodzakelijk is voor een functionele ingebruikname van het bijgebouw. Men kan het bijgebouw immers ook bereiken in open lucht via de bestaande buitenruimte. Men kan er tevens voor kiezen om het bijgebouw inpandig bereikbaar te maken (langsheen de wachtruimte en tandartspraktijk in het aanbouwvolume) door het maken van een nieuwe toegang in de scheidingsmuur tussen de berging en het bijgebouw. Dit vereist geen vergunningsplichtige ingrepen.

3/ Inrichting van een dakterras op het aanbouwvolume:

We begrijpen de wens van de aanvrager om te voorzien in een dakterras. Dergelijke dakterrassen benaderen we evenwel steeds met de nodige voorzichtigheid gezien de mogelijke negatieve impact ervan op aanpalenden. De meerwaarde van dergelijk dakterras voor de

woonkwaliteit van de entiteit moet ten alle tijden in verhouding staan ten opzichte van de mogelijke negatieve impact ervan op de omgeving.

Ten gevolge van het voorliggende dakterras verkrijgt het appartement een private buitenruimte. Op heden beschikt de entiteit niet over een private buitenruimte. Het dakterras leidt bijgevolg tot een betrekkelijke meerwaarde voor de woonkwaliteit van deze entiteit.

De negatieve impact van het terras op aanpalenden wordt beperkt bevonden. Vooreerst dient opgemerkt te worden dat het terras reikt tot een bouwdiepte van 11,70m, gemeten t.o.v. de rooilijn. Dergelijke bouwdiepte op de verdiepingen wordt gangbaar bevonden binnen een stedelijke context. In de directe omgeving komen panden voor die betrekkelijk dieper reiken op het eerste verdiep. Het terras reikt weliswaar 2,00m dieper dan het linkeraanpalend pand. Deze meerdiepte leidt er ook toe dat de scheidingsmuur met linkeraanpalende wordt opgehoogd. De impact van deze meerdiepte en meerhoogte wordt evenwel aanvaardbaar beoordeeld omwille van volgende redenen:

- Omwille van de oriëntatie van het dakterras is de impact van slagschaduw op het linkeraanpalende perceel beperkt.
- Bovendien beschikt het linkeraanpalende pand langsheen de perceelsgrens over een gelijkvloers aanbouwvolume afgewerkt met een plat dak. De meerhoogte genereert dus geen schaduwinslag in de linkeraanpalende buitenruimte.
- Het zichtscherm wordt bovendien voorzien in een lichtdoorlatend materiaal zodat de impact bijkomend wordt beperkt.
- Aanpalende beschikt op termijn over de mogelijkheid om op een gelijkaardige wijze uit te breiden op het eerste verdiep. Aanpalende kan ervoor kiezen om een gelijkaardig dakterras in te richten op het platte dak van zijn aanbouwvolume.

Vanop het dakterras ontstaan er geen negatieve uitzichten op het rechteraanpalende perceel. Zo bevindt het terras zich op een betrekkelijke afstand van de rechterperceelsgrens. Het hoofdvolume van het voorliggende pand reikt bovendien dieper langsheen de rechterperceelsgrens waardoor dit als een zichtscherm fungeert. Bovendien beschikt het rechteraanpalende pand over een dieper gelegen hoofdvolume. Vanop het dakterras ontstaan er mogelijks wel zichten op de achteraanpalende en linkeraanpalende percelen. Dit is echter eigen aan het stedelijk wonen en vergelijkbaar met de – beperkte – inkijk die aanwezig is vanuit al bestaande ramen in de onmiddellijke omgeving. Bijgevolg wordt geconcludeerd dat de meerwaarde voor de woonkwaliteit die gevormd wordt door het terras in verhouding staat ten opzichte van de eventuele negatieve impact ervan op aanpalenden. Het dakterras wordt gunstig beoordeeld.

4/ Inrichting van een dakterras in het hellende dakvlak van het hoofdvolume:

Ten gevolge van het dakterras verkrijgt de woonentiteit een private buitenruimte. Dit komt de woonkwaliteit van de entiteit ten goede. De meerwaarde van deze woonkwaliteit staat bovendien in verhouding ten opzichte van de eventuele negatieve impact op de omgeving. Het terras wordt immers ingericht aan de straatzijde waardoor er geen storende inkijk ontstaat in de aanpalende private buitenruimtes. Het dakterras wordt bovendien zodanig vormgegeven dat deze zich volledig binnen het bestaande dakvlak bevindt. Zo blijft het dak als geheel voldoende afleesbaar en past het zich op een subtiele manier in binnen de omgeving.

Ter volledigheid wordt wel meegegeven dat het terras zich op een beperkte afstand bevindt van de linkerperceelsgrens. Vanop het dakterras heeft men bijgevolg een rechtstreeks uitzicht op het linkeraanpalend dakvlak. Dit is mogelijks in strijd met de wetgeving uit het Burgerlijk Wetboek (lichten en zichten). Vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt is hiertegen geen bezwaar gezien de ligging aan de straatzijde. Een omgevingsvergunning heeft evenwel een zakelijk karakter (artikel 78 omgevingsvergunningsdecreet). Dergelijke vergunning kan nooit afbreuk doen aan de rechten van derden. Een mogelijke oplossing om hieraan tegemoet te komen is om alsnog een zichtschermbank te voorzien. De plaatsing van dergelijk scherm is evenwel vergunningsplichtig.

5/ Wijzigingen aan de gevel-en dakvlakken:

De wijzigingen aan de gevel-en dakvlakken leiden tot een betere energie-efficiëntie. De handelingen dragen bij tot het vergroten van het wooncomfort. De gevelvlakken worden bovendien voldoende kwalitatief afgewerkt zodat deze leiden tot een opwaardering in het straatbeeld.

In voorliggende aanvraag wordt evenwel niet verduidelijkt welk type isolatie wordt gebruikt. Ook de dikte van de beplating wordt niet verduidelijkt, noch ingetekend op de plannen. De totale dikte van het pakket (isolatie + afwerking) dat je aanbrengt voorbij de rooilijn moet beperkt blijven tot 14cm. Het isolatiemateriaal moet een warmteweerstand (= Rd-waarde) hebben van minstens 3,0 m²K/W. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Ter volledigheid wordt meegegeven dat er vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar is tegen het aanbrengen van isolatie voorbij de perceelsgrens (gevelvlak gelegen langs de rechterperceelsgrens). Een omgevingsvergunning heeft evenwel een zakelijk karakter (artikel 78 omgevingsvergunningsdecreet). Dergelijke vergunning kan nooit afbreuk doen aan de rechten van derden.

6/ Interne aanpassingswerken:

De interne aanpassingswerken vergroten de functionele woonoppervlakte van de bovenste woonentiteit. Hierdoor verkrijgt de entiteit een extra slaapkamer. Het functioneel in gebruik nemen van de voorheen onderbenutte zolder is vanuit ruimtelijk oogpunt zeer wenselijk. De interne aanpassingswerken worden bijgevolg gunstig beoordeeld.

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

CONCLUSIE

Ongunstig voor de luifel. De aanvraag is voor wat betreft deze handeling niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Voorwaardelijk gunstig voor de overige handelingen. De aanvraag is voor deze handelingen, mits toepassing van de bijzondere voorwaarden, 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_2025127813 bijlage plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de volledige renovatie van het bijgebouw, de interne verbouwing van de appartementen op de eerste en tweede verdieping en het renoveren en isoleren van de gevels en het dak aan DENTALCARE & IM bv (O.N.:0866160906) gelegen te Francisco Ferrerlaan 449-451, 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:

Volgende elementen worden uit deze vergunning gesloten:

De glazen luifel, gelegen langsheen het aanbouwvolume en bijgebouw, wordt uit deze vergunning gesloten.

Externe adviezen:

- De bijzondere voorwaarden uit het advies van de **Brandweerzone Centrum**, afgeleverd op 15 december 2025 met kenmerk 076567-001/2025, moeten strikt worden nageleefd.
- De bijzondere voorwaarden uit het advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn**, afgeleverd op 15 december 2025, moeten strikt nageleefd worden.

Isolatiepakket:

De totale dikte van het pakket (isolatie + afwerking) dat je aanbrengt voorbij de rooilijn moet beperkt blijven tot 14cm. Het isolatiemateriaal moet een warmteweerstand (= Rd-waarde) hebben van minstens 3,0 m²K/W.

Verder moeten het gevelpakket voldoen aan volgende zaken:

- De isolatie en afwerking moet verankerd worden tegen de bestaande gevel. De isolatie en afwerking mag in geen geval steunen op het voetpad. Vanuit energetisch oogpunt laat je de isolatie best doorlopen tot min. 50 cm onder het trottoirpeil. Zorg ervoor dat het isolatiepakket onderaan gesloten is om het 'wegspoelen' van ongebonden materiaal bij graafwerken te vermijden.
- Met de fundering van de voorgevel volg je altijd de rooilijn, ook als je voorgevelisolatie plaatst (zie ook artikel 2.4. van het Algemeen Bouwreglement).
- Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden moet de onderzijde van de voorgevel voorzien worden van een slagvast materiaal dat minstens 10 cm doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 cm boven het trottoirpeil. De hiervoor noodzakelijke aanpassing aan het voetpad mag je zelf uitvoeren (zie verder bij: 'uitvoering van de werken').

Inname openbaar domein:

- Voor de inname van het openbaar domein in functie van voorgevelisolatie verleent de Stad Gent een 'tijdelijk gebruiksrecht'. De oorspronkelijke rooilijn blijft behouden. Bij het herbouwen van de gevel moet deze oorspronkelijke rooilijn opnieuw gevolgd worden.
- Dorpels of andere kleinschalige constructieve elementen laat je tot een hoogte van 3 meter maximaal 5 cm voorbij de nieuwe gevelafwerking uitspringen, zie ook artikel 2.7. van het Algemeen Bouwreglement.
- De regenwaterpijpen mag je buiten het isolatiepakket plaatsen tot maximum 10 cm voorbij de nieuwe afwerking. Als je de regenwaterpijp herplaatst voorzie je de onderste meter in gietijzer of in een ander materiaal dat goed bestand is tegen breuk of beschadiging.

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.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het inbandig rioleringsstelsel.

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 voor de aanvang van de werken **een tegensprekelijke plaatsbeschrijving** opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

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).

Je bent verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, straatkolken en de rijweg die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De Stad Gent herstelt deze beschadigingen op jouw kosten. Vooraleer te starten met de werken maak je daarom een **plaatsbeschrijving** op van de omliggende trottoirs en wegen met bijzondere aandacht voor de straatkolken. We verwachten verder een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met de al aanwezige schade aan het openbaar domein. Beschrijf kort elke foto en voeg ook een plannetje toe met aanduiding van de positie van waar je de foto's nam. Als dit je niet zelf lukt, laat je gerust bijstaan door een architect of landmeter, maar dat is niet noodzakelijk. Ook geef je aan of er aanpassingen aan het voetpad

nodig zijn. Daarbij geef je de timing van de aanpassingswerken duidelijk mee. Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

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).

Voor het **tijdelijk wegnemen en terugplaatsen** van openbare verlichting, kabels, borden en straatmeubilair neem je tijdig contact op met de desbetreffende instantie (zie bijlage). Je mag deze zaken niet zonder toestemming van de beheerder verwijderen. Hou rekening met een eventuele aanvraag- en uitvoeringstijd. In sommige gevallen worden er kosten aangerekend conform het retributiereglement.

- Bevinden er zich deksels van nutsmaatschappijen voor de gevel, dan moeten die bereikbaar blijven. Indien nodig zijn deze op jouw kosten te verplaatsen. Neem daarvoor contact op met de desbetreffende nutsmaatschappij. Je kan de isolatie plaatselijk ook zwevend voorzien.
- De Stad Gent behoudt het recht om bijkomende infrastructuur aan de gevel te bevestigen indien nodig.

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 vervaltijd 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 vervaltijd 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 bouw fysieke 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 beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2026_CBS_00185 - OMV_2025127813 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de volledige renovatie van het bijgebouw, de interne verbouwing van de appartementen op de eerste en tweede verdieping en het renoveren en isoleren van de gevels en het dak - zonder openbaar onderzoek - Francisco Ferrerlaan, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025127813

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_verbouwen appartementen_G_B_01_voorgevel.pdf	5m7Vh9VJkfWGwLlyn60VQw==
BA_verbouwen appartementen_G_B_02_achtergevel.pdf	KhtuWjgSIBnFC2Qm8TtIIA==
BA_verbouwen appartementen_G_B_03_zijgevel rechts.pdf	MTPidyq0rhRmoulh5CURJg==
BA_verbouwen appartementen_G_N_01_voorgevel.pdf	4sD/9Ms6322MfKJmtDCs7g==
BA_verbouwen appartementen_G_N_02_achtergevel.pdf	ilfKR7rF5OkaKcZQ++bHTA==
BA_verbouwen appartementen_G_N_03_zijgevel rechts.pdf	mQmoJr1Wh3lNrvi6Z3ltdw==
BA_verbouwen appartementen_I_B_01_inplanting.pdf	aF5wzu3KCPYAkRFC+vYmGA==
BA_verbouwen appartementen_I_N_01_inplanting.pdf	2dNZaJri4VgMdCfSJq/RUw==
BA_verbouwen appartementen_L_B_01_legende en materialen.pdf	mebZ0sobtsQ8DJbd0R/Dxw==
BA_verbouwen appartementen_P_B_01_fundering.pdf	L5X8mQkyN+QTSVz9xY40yw==
BA_verbouwen appartementen_P_B_02_grondplan.pdf	85eJW8mgmqlvaFpDE0Rw/g==
BA_verbouwen appartementen_P_B_03_verdieping 1.pdf	RIlfMco3a+WrUeVoVrApNg==
BA_verbouwen appartementen_P_B_04_verdieping 2 AANVULLING.pdf	8dXgDQZEKihsqkZSVOe/Pg==

BA_verbouwen appartementen_P_B_05_dakverdieping. pdf	qpxfr1+4BCjq6lfBrIGAzw==
BA_verbouwen appartementen_P_N_01_fundering.pdf	dA3nmZfGLLZZH1d/02oGwQ==
BA_verbouwen appartementen_P_N_02_grondplan.pdf	yK06qhZ3QvZPvePlqlqMeQ==
BA_verbouwen appartementen_P_N_03_verdieping 1.pdf	dBYXv9Y33orne0T56ighdA==
BA_verbouwen appartementen_P_N_04_verdieping 2.pdf	3Ed675snr2YmAQUX3UEt0A==
BA_verbouwen appartementen_P_N_05_dakverdieping. pdf	V53N/LHHJBTbyRm2P4EGiw==
BA_verbouwen appartementen_S_B_01_snode ab.pdf	V7LXtzw+94o/zInnK4s4iQ==
BA_verbouwen appartementen_S_B_02_snode aa.pdf	gTbmOUFFxgGUIAAIOqskwA==
BA_verbouwen appartementen_S_N_01_snode ab.pdf	mBFKTVJxsSh6sdRpjyDw6Q==
BA_verbouwen appartementen_S_N_02_snode aa.pdf	KLRXYrrKcnJEI4XyWxO55Q==
BA_verbouwen appartementen_T_B_01_terreinprofiel.p df	BhMVgSquhHrCDMXd43xcgA==
BA_verbouwen appartementen_T_N_01_terreinprofiel AANVULLING.pdf	rhI9YJttsAoa80XvgnlRAA==