



2026_CBS_00448 OMV_2025115289 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van verbouwingswerken - met openbaar onderzoek - Herlegemstraat, 9040 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 22 januari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; 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?

Tomas Uyttendaele met als contactadres Meidoornhof 12, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025115289) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 4 oktober 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de regularisatie van verbouwingswerken
- Adres: Herlegemstraat 61, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 1043M3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 14 oktober 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 14 januari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de vergunde toestand

OMGEVING

Het perceel van aanvraag bevindt zich langs de Herlegemstraat in de deelgemeente Sint-Amandsberg. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten en halfopen bebouwing. Achterliggend bevindt zich een uitloper van het park Rozebroeken.

MORFOLOGIE

Op het perceel van aanvraag bevindt zich een halfopen bebouwing met een voor-, zij- en achtertuin. Het hoofdvolume beschikt over twee volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van voor- en achtergevel bedraagt daarbij respectievelijk 6,57 m en 6,50 m. De nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) sluit aan op de nokhoogte van de linkeraanpalende woning en bedraagt 11,41 m. Palend aan de linkerperceelsgrens heeft het hoofdvolume een maximale bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) van 11,56 m. Het hoofdvolume houdt 2,83 m afstand van de rechter zijperceelsgrens en is 5,10 m teruggetrokken t.o.v. de rooilijn.

In het vergunde plan beschikt het pand over een perceelsbreed gelijkvloers aanbouwvolume afgewerkt met een groendak. Het aanbouwvolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 3,20 m. Het aanbouwvolume reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) van 18,14 m. Het aanbouwvolume bestaat uit een binnengedeelte aansluitend op het hoofdvolume met woonkeuken en zithoek en een overdekte buitenruimte met fietsenstalplaats en een poort als scheiding tussen zij- en achtertuin.

PROGRAMMA EN INDELING

Het pand betreft een eengezinswoning. De woning beschikt op het in het hoofdvolume over een ruime keuken en eetruimte aan de straatzijde en een zithoek, bergruimte en afgescheiden toilet aan de achterzijde. In het aanbouwvolume bevindt zich een ruime leefruimte. Het pand beschikt over een toegang in de zijgevel via de zijtuinstrook en een toegang in de voorgevel via de voortuinstrook.

Op het eerste verdiep beschikt het pand over een slaapkamer en badkamer aan de straatzijde en twee bijkomende slaapkamers aan de achterzijde. Het pand beschikt aan de rechterachterzijde ook over een inpandig terras (4,30 m²). Onder het hellende dak bevindt zich aan de straatzijde een vierde slaapkamer en aan de achterzijde en vijfde slaapkamer en berging. Centraal bevindt zich een tweede badkamer. Onder de nok bevindt zich een bijkomende berg-/hobbyruimte.

BUITENRUIMTE

In het vergunde plan beschikt het pand over een onbebouwde voor-en zijtuinstrook van 73,50 m² die grotendeels onverhard is aangelegd. Enkel aan de rechterzijde bevindt zich een oprit met aansluitend wandelpad in waterdoorlatende verharding met een totale oppervlakte van 19,60 m². Verder beschikt het pand over een onbebouwde en onverharde tuinstrook van

154 m² aan de achterzijde. De zijtuin en achtertuintuin zijn via een overdekte buitenruimte met elkaar verbonden via een portiek en het aanbouwvolume waarin zich een fietsenstalling bevindt (zie MORFOLOGIE). In totaal beschikt het pand in de vergunde toestand over een onbebouwde en onverharde buitenruimte van 207,90 m².

GEVELVLAKKEN

In het vergunde werd de voorgevel van het hoofdvolume alsook de achtergevel van het nieuwe aanbouwvolume afgewerkt met een donkerbruine houten gevelbekleding (houten latwerk). De zij- en achtergevels van het hoofdvolume werden afgewerkt in een gekaleide (wit/licht grijs) recup-gevelsteen met donkerbruin houten latwerk als accent en een donkerbruin houten buitenschrijnwerk. Als dakbedekking worden licht grijze leien gebruikt. In het voorste- en achterste dakvlak bevindt zich daarbij een dakkapel in het verlengde van het gevelvlak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met voorliggende aanvraag worden enkele wijzigingen aangevraagd t.o.v. de laatst vergunde toestand (OMV_2020069611):

1/ Wijzigingen aan het achterste dakvlak

In het achterste dakvlak wordt een extra dakkapel voorzien afgewerkt met een hellend dakvlak in aansluiting op de nok van het zadeldak. De dakkapel beschikt over een hoogte van 1,92 m en een breedte van 4,22 m. De dakkapel behoudt 0,96 m afstand van de linkerperceelsgrens.

Het linkerdeel van het achterste dakvlak, gelegen naast de reeds vergunde dakkapel, wordt uitgevoerd met een plat dak in plaats van met een hellend dakvlak zoals in het vergunde plan. De nieuwe dakafwerking sluit aan op het gabariet van het linkeraanpalende pand. Ten opzichte van de vergunde plannen leidt dit evenwel tot een beperkte verlaging van de scheidsmuur.

2/ Beperkte uitvoering van het gelijkvloerse aanbouwvolume

Het gelijkvloerse aanbouwvolume werd kleiner uitgevoerd dan vergund. Ten opzichte van de linkerperceelsgrens bleef het aanbouwvolume ongewijzigd. De maximale bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) van het aanbouwvolume bedraagt 16,62 m. Het aanbouwvolume behoudt overwegend een afstand van 2,86 m t.o.v. de rechterperceelsgrens. Enkel centraal, ter hoogte van de toegang tot het pand) wordt het aanbouwvolume voorzien tot tegen de rechterperceelsgrens. Ten opzichte van het vergunde plan wordt de scheidsmuur met de rechteraanpalende gelegen achter dit deel over een diepte van 5,40 m verlaagd. In de plaats wordt de levende haag doorgetrokken.

3/ Wijzigen aan de materialisatie

Alle gevelvlakken van zowel het hoofdvolume als het aanbouwvolume worden uitgevoerd in een houten gevelbekleding in een witte kleur. De dakvlakken van het hoofdvolume werden afgewerkt met zwarte kunstleien en het buitenschrijnwerk wordt voorzien in een zwarte kleur. In het zijgevelvlak wordt een groot raamvlak op het eerste verdiep (rechterzijde) uitgevoerd in twee kleinere naastgelegen raamvlakken.

4/ Inrichting van een luifelconstructie

Langs de rechterperceelsgrens wordt een luifel opgericht met een horizontale dakoppervlakte van 19,50 m². De aangereikte plannen geven onvoldoende informatie met betrekking tot de vormgeving van de luifel (dakvorm), de dimensionering (kroonlijst-,

nokhoogte) of het feit dat deze constructie leidt tot een ophoging van de scheidingsmuur met de rechteraanpalende.

5/ Heraanleg van de buitenruimte

In de voor- en zijtuinstrook (73,50 m²) werd aan de voorgevel van het hoofdvolume een terras voorzien met een oppervlakte van 12 m². De verharde oprit en wandelpad aan de rechterzijde werd vervangen door een wandelpad van 17 m² in een waterdoorlatende verharding (boomschors).

Na bovenstaande aanpassingswerken beschikt het pand aan de achterzijde over een onbebouwde buitenruimte van 150 m². In de achtertuin wordt een wandelpad voorzien van het aanbouwvolume tot aan de nieuwe luifel van 20,50 m² in een waterdoorlatende verharding (boomschors). Tevens wordt aan de achterzijde van het aanbouwvolume een terras voorzien met een oppervlakte van 16 m². In totaal beschikt het pand over een onbebouwde en onverharde buitenruimte van 158 m².

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 12/05/2021 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning (OMV_2020069611).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied en parkgebied 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 parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg SINT-BAAFSKOUTER, goedgekeurd op 21 september 1992, en is bestemd als zone voor voortuinstraken, een zone voor halfopen bebouwing en een zone voor koeren en tuinen.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften en wijkt af op volgende punten:

- **Dakkapel**

Voorschrift:

Volgens het BPA moet de totale breedte van alle dakkappen zich beperken zijn tot 2/3 van de gevelbreedte. De uitbouwen moeten bovendien gedimensioneerd worden volgens het ritme van de gevel. De afstand tussen verschillende dakkappen moet minimaal 1m bedragen. De afstand van de dakkapel tot de zijgevel moet minstens 0,80 m bedragen. De hoogte van de dakkapel moet beperkt worden tot 1,50 m.

Afwijking:

De nieuwe en reeds vergunde dakkapel reiken nagenoeg over de volledige gevelbreedte van het pand. De dakkapel is ook niet gedimensioneerd volgens het ritme van de gevel. De dakkapel overlapt met de al vergunde dakkapel en behoudt bijgevolg geen afstand van 1 m. De dakkapel beschikt over een hoogte van 1,92 m.

Beoordeling: Afwijking toegestaan

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat de inrichting van de dakkapel ruimtelijk weinig kwalitatief wordt bevonden. Ten gevolge van de inrichting van de dakkapel verkrijgt het achterste dakvlak een zeer rommelige uitstraling. De afwijking op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg zijn evenwel toch aanvaardbaar om volgende redenen:

- De dakkapel in het achterste dakvlak heeft geen impact op de beeldkwaliteit in de straatwand en houdt voldoende afstand ten opzichte van de linkeraanpalende woning en de rechterperceelsgrens.
- Volgens het BPA kan er binnen de zone voor halfopen bebouwing akkoord gegaan worden met een bouwvolume van twee volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Volgens de huidige Structuurvisie *Ruimte voor Gent* is een bouwvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een dakvolume hier evenwel zeker verdedigbaar. De dakkapel bevindt zich binnen dergelijk theoretisch aanvaardbaar bouwvolume.
- De dakkappen zorgt dat de ruimte onder de nok functioneel in gebruik genomen kan worden, wat de woonkwaliteit van de woning ten goede komt.

- **Materialisatie**

Voorschrift:

Volgens het BPA moeten de gevelvlakken hoofdzakelijk bestaan uit baksteen of betonsteen en mogen de gebruikte materialen geen felle kleuren hebben.

Afwijking:

Alle gevelvlakken van het hoofdvolume en het aanbouwwolume worden afgewerkt in een houten bekleding in een witte kleur.

Beoordeling: Afwijking toegestaan

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. De afwijking op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg zijn evenwel toch aanvaardbaar om volgende redenen:

De voorziene gevelafwerking is voldoende kwalitatief en duurzaam. Bovendien bevinden zich in het straatbeeld al panden met een gelijkaardige kleur en materialisatie.

- **Maximale verhardingsgraad in de voortuinstrook**

Voorschrift:

Volgens het BPA is de zone voor voortuinstroken bestemd voor voortuinen en tuinstroken met een bouwverbod (TV). In nevenbestemming (minder dan 30% van de grondoppervlakte) kan er akkoord gegaan worden met opritten, terras- en voetpadverhardingen.

Afwijking:

Op voorliggend perceel beschikt de voortuinstrook over een totale oppervlakte van 45,80 m². Bijgevolg kan er in overeenstemming met het BPA-voorschrift akkoord gegaan worden met een maximaal verhardingsaandeel van 13,74 m². In voorliggende aanvraag bedraagt het totale aandeel aan verharding in de voortuinstrook evenwel 17,77 m² bestaande uit een terras en het eerste deel van het pad aan de rechterzijde.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan:

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat bovenstaande afwijking niet kan worden toegestaan aangezien deze niet duidelijk werd aangegeven, noch gemotiveerd in voorliggende aanvraag. Op 17 mei 2024 bekrachtigde de Vlaamse Regering het Verzameldecreet Omgeving. In het verzameldecreet werd de motiveringsplicht opgenomen. De vergunningverlenende overheid zal slechts toepassing kunnen maken van de afwijkingen als de vergunningsaanvrager dit uitdrukkelijk motiveert in zijn aanvraagdossier. Deze motivering zal in concreto dienen te gebeuren. De overheid dient immers niet systematisch te onderzoeken of er toepassing kan worden gemaakt van een afwijkingsbepaling. Door deze motiveringsplicht in te voeren wordt aangesloten bij de rechtspraak die stelt dat de overheid niet systematisch moet onderzoeken of er toepassing kan worden gemaakt van een afwijkingsbepaling. Enkel wanneer de aanvrager zich in de aanvraag zelf gemotiveerd beroept op een afwijkingsmogelijkheid, moet de overheid hier afdoende op antwoorden. Indien een afwijking niet wordt gemotiveerd, zal men de afwijking niet kunnen toestaan. Dit kan er toe leiden dat een vergunning (of een deel van de vergunning) geweigerd moet worden.

Het voorzien van een groter aandeel aan verharding, dan de voorgeschreven norm in het BPA, is bovendien ruimtelijk niet wenselijk. Het groene en onverharde karakter van de voortuinstrook dient zoveel mogelijk gevrijwaard. In de straat bevinden zich verschillende voortuinstroken die voor een onnodig aandeel zijn verhard. Gelijkaardige nieuwe verhardingen kunnen niet langer worden vergund. Er moet gestreefd worden naar een zo groot mogelijk aandeel aan groene voortuinstroken. Zo wordt het groene karakter in de straat gewaarborgd. Dit draagt niet alleen bij tot een groter wooncomfort maar speelt ook een belangrijke rol in het tegengaan van wateroverlast en het stedelijk hitte-eilandeffect. Bovendien draagt een groter aandeel aan onverharde en groene ruimte bij tot een grotere biodiversiteit in de stad.

Het totale aandeel aan verharding in de voortuinstrook moet zich bijgevolg beperken tot de voorgeschreven norm uit het BPA. Aangezien het pad aan de rechterzijde noodzakelijk is voor de toegankelijkheid van de toegang moet de niet noodzakelijke verharding van de terraszone bijkomend beperkt worden. Het terras in de voortuinstrook moet beperkt worden tot een oppervlakte van maximaal 7,97 m². Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

- **Maximale zonebezetting in de tuinstrook**

Voorschrift:

Volgens het BPA is in de zone voor koeren en tuinen een maximale zonebezetting van 20% voorgeschreven.

Afwijking:

In voorliggende aanvraag is de zone voor koeren en tuinen gelegen van een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 23 m tot aan de achterste perceelsgrens. In totaal beschikt het voorliggende perceel over een zone voor koeren en tuinen met een totale oppervlakte van 146,50 m². Bijgevolg kan er akkoord gegaan worden met een maximale bezetting van 29,30 m². In voorliggende aanvraag bedraagt de zonebezetting evenwel 41,08 m². Het betreft een aandeel van de nieuwe terraszone, het nieuwe pad en de nieuwe luifel.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan:

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat bovenstaande afwijking niet kan worden toegestaan aangezien deze niet duidelijk werd aangegeven, noch gemotiveerd in voorliggende aanvraag. Op 17 mei 2024 bekrachtigde de Vlaamse Regering het Verzameldecreet Omgeving. In het verzameldecreet werd de motiveringsplicht opgenomen. De vergunningverlenende overheid zal slechts toepassing kunnen maken van de afwijkingen als de vergunningsaanvrager dit uitdrukkelijk motiveert in zijn aanvraagdossier (zie boven).

Het voorzien van een grotere bezetting dan de voorgeschreven norm in het BPA, is bovendien ruimtelijk niet wenselijk. Er moet gestreefd worden naar een zo groot mogelijk aandeel aan groene onverharde buitenruimte. Dit draagt niet alleen bij tot een groter wooncomfort maar speelt ook een belangrijke rol in het tegengaan van wateroverlast en het stedelijk hitte-eilandeffect. Bovendien draagt een groter aandeel aan onverharde en groene ruimte bij tot een grotere biodiversiteit in de stad.

Het voorgaande vergunde plan voorzag een grote aanééngesloten onverharde groene buitenruimte aan de achterzijde van het perceel. Door een fietsenstalling te voorzien aan de achterzijde van het perceel moet er een onnodig aandeel aan bijkomende verharding worden voorzien. De aangereikte plannen geven bovendien onvoldoende informatie met betrekking tot de vormgeving van de luifel (dakvorm), de dimensionering (kroonlijst-, nokhoogte) of het feit dat deze constructie leidt tot een ophoging van de scheidingsmuur met de rechteraanpalende. Dit maakt een toetsing aan de overige voorschriften van het BPA onmogelijk. Bijgevolg wordt de luifel en het daarbijhorende wandelpad uit deze vergunning gesloten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

- **Daktype**

Voorschrift:

Volgens het BPA moeten hoofdvolumes afgewerkt worden met een zadeldak met een hellingsgraad tussen de 30-50 graden. De hellingsgraad moet per bouwblok bovendien gelijk zijn.

Afwijking:

Het linkerdeel van het achterste dakvlak, gelegen naast de reeds vergunde dakkapel, wordt uitgevoerd met een plat dak.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan:

Principieel is er geen bezwaar tegen de gedeeltelijke uitvoering van het dakvlak als plat dak. De dakafwerking sluit in dat geval immers aan op het gabariet van het linkeraanpalende pand. Ten opzichte van de vergunde plannen leidt dit bijgevolg tot een beperkte verlaging van de scheidingsmuur.

De afwijking kan evenwel niet worden toegestaan aangezien deze niet duidelijk werd aangegeven, noch gemotiveerd in voorliggende aanvraag. Op 17 mei 2024 bekrachtigde de Vlaamse Regering het Verzameldecreet Omgeving. In het verzameldecreet werd de motiveringsplicht opgenomen. De vergunningverlenende overheid zal slechts toepassing kunnen maken van de afwijkingen als de vergunningsaanvrager dit uitdrukkelijk motiveert in zijn aanvraagdossier (zie boven). Het platte dak in het achterste dakvlak wordt uit de vergunning gesloten. De laatst vergunde toestand waarin het dakvlak hellend werd uitgevoerd blijft van toepassing. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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 en wijkt af op volgende punten:

- **ARTIKEL 3.2.: Beperken van verhardingen**

Voorschrift:

“Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.”

Afwijking:

In de voortuinstrook wordt naast een pad aan de rechterzijde ook voorzien in een verhard terras. Hierdoor bedraagt het totale aandeel aan verharding in de voortuinstrook 17,77 m². Dit is tevens in afwijking op de geldende voorschriften van het BPA (zie boven).

Toetsing: Afwijking niet toegestaan:

Het groene en onverharde karakter van de voortuinstrook dient zoveel mogelijk gevrijwaard. In de straat bevinden zich verschillende voortuinstroken die voor een onnodig aandeel zijn verhard. Gelijkaardige nieuwe verhardingen kunnen niet langer worden vergund. Er moet gestreefd worden naar een zo groot mogelijk aandeel aan groene voortuinstroken. Zo wordt het groene karakter in de straat gewaarborgd. Dit draagt niet alleen bij tot een groter wooncomfort maar speelt ook een belangrijke rol in het tegengaan van wateroverlast en het stedelijk hitte-eilandeffect. Bovendien draagt een groter aandeel aan onverharde en groene ruimte bij tot een grotere biodiversiteit in de stad.

Het totale aandeel aan verharding in de voortuinstrook moet zich bijgevolg beperken tot de voorgeschreven norm uit het BPA. Aangezien het pad aan de rechterzijde noodzakelijk is voor de

toegankelijkheid van de toegang moet de niet noodzakelijke verharding van de terraszone bijkomend beperkt worden. Het terras in de voortuinstrook moet beperkt worden tot een oppervlakte van maximaal 7,97 m². Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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 situeert zich in het afstroomgebied van een waterloop in beheer van de Vlaamse Milieu Maatschappij. 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 deels bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Gescheiden afvoerstelsel

Het pand is voorzien van een gescheiden stelsel voor de afvoer van het afval- en hemelwater. Dergelijk gescheiden stelsel heeft een bufferend effect op de verwerking van het hemelwater en wordt gunstig beoordeeld.

Hemelwaterput

In voorliggende aanvraag wordt de bestaande al vergunde hemelwaterput met een inhoud van 5000 liter behouden. Op de hemelwaterput worden alle dakvlakken van het hoofdvolume aangesloten. Deze hemelwaterput is voldoende groot voor deze aangesloten dakoppervlakte.

Groendak

In voorliggende aanvraag wordt het gelijkvloerse aanbouwvolume in oppervlakte beperkt. In de voorgaande vergunning werd het groendak aangesloten op de hemelwaterput ondanks dat dit

niet verplicht is. In voorliggende aanvraag wordt het groendak niet aangesloten op een hemelwaterput doch wel op een infiltratievoorziening. Dit is aanvaardbaar.

Infiltratievoorziening

Voorliggende aanvraag voorziet in een voldoende grote bovengrondse infiltratievoorziening (wadi). Volgens de gewestelijke verordening hemelwater moet er een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) worden. Enkel het groendak van het aanbouwvolume wordt evenwel aangesloten op de infiltratievoorziening en niet de overloop van de al bestaande hemelwaterput.

Deze afwijking wordt aanvaardbaar beoordeeld aangezien de bebouwde oppervlakte van het hoofdvolume en het aanbouwvolume t.o.v. de vergunde toestand wordt verlaagd. In voorliggende aanvraag wordt het aanbouwvolume in dakoppervlakte verkleind. Alleen omwille van deze reden is de nieuwe gewestelijke verordening hemelwater van toepassing. Er wordt een voldoende grote infiltratievoorziening aangelegd waarop het aanbouwvolume wordt aangesloten. Het hoofdvolume is daarbij aangesloten op een voldoende groot gedimensioneerde hemelwaterput.

Verhardingen

Het hemelwater dat neerkomt op de nieuwe verhardingen en de nieuwe luifel infiltreren op natuurlijke wijze in de aanpalende groenzones. De luifel en bepaalde delen van de nieuwe verhardingen worden evenwel uit deze vergunning gesloten. De resterende te vergunnen delen kunnen bijgevolg afwateren in een nog groter aandeel aan onverharde buitenruimte.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

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. Wel paalt het perceel van aanvraag aan een erkend park zijnde het park Rozebroeken. Dit park is opgenomen op de Vlaamse biologische waarderingskaart als een biologisch waardevol gebied. Het park is ook samen met het volledig voorliggende perceel opgenomen in de Gentse biologische waarderingskaart. Het perceel van aanvraag is daarbij opgenomen als een gebied met een zorgplicht.

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 natuurtoets doorstaat.

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 22 oktober 2025 tot en met 20 november 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Wijzigingen aan het achterste dakvlak

DAKKAPEL

De nieuwe dakkapel wordt ruimtelijk weinig kwalitatief bevonden. Ten gevolge van de inrichting van de dakkapel verkrijgt het achterste dakvlak een zeer rommelige uitstraling. De dakkapel wijkt bovendien af van de richtlijnen uit het geldende BPA. De inrichting van de dakkapel kan evenwel toch aanvaardbaar worden omwille van volgende redenen:

- De dakkapel in het achterste dakvlak heeft geen impact op de beeldkwaliteit in de straatwand en houdt voldoende afstand ten opzichte van de linkeraanpalende woning en de rechterperceelsgrens.
- Volgens het BPA kan er binnen de zone voor halfopen bebouwing akkoord gegaan worden met een bouwvolume van twee volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Volgens de huidige Structuurvisie *Ruimte voor Gent* is een bouwvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een dakvolume hier evenwel zeker verdedigbaar. De dakkapel bevindt zich binnen dergelijk theoretisch aanvaardbaar bouwvolume.
- De dakkappen zorgt dat de ruimte onder de nok functioneel in gebruik genomen kan worden, wat de woonkwaliteit van de woning ten goede komt.

DAKVLAK

Principieel is er geen bezwaar tegen de gedeeltelijke uitvoering van het dakvlak als plat dak. De dakafwerking sluit in dat geval immers aan op het gabariet van het linkeraanpalende pand. Ten opzichte van de vergunde plannen leidt dit bijgevolg tot een beperkte verlaging van de scheidingsmuur.

De gewijzigde afwerking vormt evenwel een afwijking op de geldende voorschriften van het BPA. De afwijking niet worden toegestaan aangezien deze niet duidelijk werd aangegeven, noch gemotiveerd in voorliggende aanvraag. Op 17 mei 2024 bekrachtigde de Vlaamse Regering het Verzameldecreet Omgeving. In het verzameldecreet werd de motiveringsplicht opgenomen. De vergunningverlenende overheid zal slechts toepassing kunnen maken van de afwijkingen als de vergunningsaanvrager dit uitdrukkelijk motiveert in zijn aanvraagdossier (zie boven). Het platte dak in het achterste dakvlak wordt uit de vergunning gesloten. De laatst vergunde toestand waarin het dakvlak hellend werd uitgevoerd blijft van toepassing. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

2/ Beperkte uitvoering van het gelijkvloerse aanbouwvolume

Principieel is er geen bezwaar tegen het verkleinen van het aanbouwvolume (t.o.v. het laatst vergunde plan). Hierdoor wordt de scheidingsmuur met de rechteraanpalende verlaagd en kan er een grotere levende haag worden voorzien.

3/ Wijzigen aan de materialisatie

De voorziene gevelafwerking is voldoende kwalitatief en duurzaam. Bovendien bevinden zich in het straatbeeld al panden met een gelijkaardige kleur en materialisatie. De nieuwe materialisatie is bijgevolg voldoende inpasbaar in de omgeving. Ook de beperkte wijziging aan de raamindeling van de zijgevel is aanvaardbaar.

4/ Inrichting van een luifelconstructie

De aangereikte plannen geven onvoldoende informatie met betrekking tot de vormgeving van de luifel (dakvorm), de dimensionering (kroonlijst-, nokhoogte) of het feit dat deze constructie leidt tot een ophoging van de scheidingsmuur met de rechteraanpalende. Dit maakt een toetsing aan de geldende BPA-voorschriften (zie boven) en de principes van een geode ruimtelijke ordening niet mogelijk. Bijgevolg wordt de luifel uit deze vergunning gesloten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

5/ Heraanleg van de buitenruimte

VOORTUIN

Het wordt positief bevonden dat er niet langer een oprit voorzien wordt in de voortuinstrook. In de plaats wordt er aan de rechterzijde van de voortuinstrook een waterdoorlatend pad aangelegd. In de voortuinstrook evenwel ook een verhard terras aangelegd. Hierdoor bedraagt het totale aandeel aan verharding in de voortuinstrook 17,77 m². Dit is tevens in afwijking op de geldende voorschriften van het BPA (zie boven).

Het voorzien van een groter aandeel aan verharding, dan de voorgeschreven norm in het BPA, is bovendien ruimtelijk niet wenselijk. Het groene en onverharde karakter van de voortuinstrook dient zoveel mogelijk gevrijwaard. In de straat bevinden zich verschillende voortuinstroken die voor een onnodig aandeel zijn verhard. Gelijkaardige nieuwe verhardingen kunnen niet langer worden vergund. Er moet gestreefd worden naar een zo groot mogelijk aandeel aan groene voortuinstroken. Zo wordt het groene karakter in de straat gewaarborgd. Dit draagt niet alleen

bij tot een groter wooncomfort maar speelt ook een belangrijke rol in het tegengaan van wateroverlast en het stedelijk hitte-eilandeffect. Bovendien draagt een groter aandeel aan onverharde en groene ruimte bij tot een grotere biodiversiteit in de stad.

Het totale aandeel aan verharding in de voortuinstrook moet zich bijgevolg beperken tot de voorgeschreven norm uit het BPA. Aangezien het pad aan de rechterzijde noodzakelijk is voor de toegankelijkheid van de toegang moet de niet noodzakelijke verharding van de terraszone bijkomend beperkt worden. Het terras in de voortuinstrook moet beperkt worden tot een oppervlakte van maximaal 7,97 m². Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

ACHTERTUIN

Ten gevolge van de inrichting van de terrasstrook, het wandelpad en de luifel verkrijgt de tuinstrook een grote bezettingsgraad. Dit is ook in afwijking op de geldende voorschriften van het BPA. Er moet gestreefd worden naar een zo groot mogelijk aandeel aan groene onverharde buitenruimte. Het voorgaande vergunde plan voorzag een grote aanééngesloten onverharde groene buitenruimte aan de achterzijde van het perceel. Door een fietsenstalling te voorzien aan de achterzijde van het perceel moet er een onnodig aandeel aan bijkomende verharding worden voorzien. Bovendien wordt de luifel uit de vergunning gesloten (zie boven), waardoor ook het pad niet langer noodzakelijk is. Bijgevolg wordt het wandelpad uit deze vergunning gesloten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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

CONCLUSIE

Ongunstig voor het oprichten van de luifel, het wandelpad in de achtertuin en de gewijzigde vormgeving van het achterste dakvlak. De aanvraag is voor deze handelingen niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Voorwaardelijk gunstig voor de overige handelingen. De aanvraag is voor de overige 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_2025115289_Lijst 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 regularisatie van verbouwingswerken aan Tomas Uyttendaele gelegen te Herlegemstraat 61, 9040 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Volgende elementen worden uit deze vergunning gesloten:

- De luifel en het wandelpad in de achtertuin worden uit deze vergunning gesloten. Deze zone moet worden aangelegd als een onverharde en groene zone.
- Het platte dak in het achterste dakvlak wordt uit de vergunning gesloten. De laatst vergunde toestand waarin het dakvlak hellend werd uitgevoerd blijft van toepassing.

Terras voortuinstrook

Het terras in de voortuinstrook moet beperkt worden tot een oppervlakte van maximaal 7,97 m².

Oprit

Na het beëindigen van de werken zal **de oprit op het openbaar domein verwijderd worden** door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Voor meer informatie zie opmerkingen.

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.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

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

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

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

Oprit

Gelieve in functie van het inplannen van het verwijderen van de oprit het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij 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 ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van

25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de 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_00448 - OMV_2025115289 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van verbouwingswerken - met openbaar onderzoek - Herlegemstraat, 9040 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025115289

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_Woning_G_B_01_aanzicht voorgevel.pdf	8zRNGw1ZgZ5OHL4Glg4t7Q==
BA_Woning_G_B_02_aanzicht zijgevel.pdf	hcKacblyv9HMXg3R99plbQ==
BA_Woning_G_B_03_aanzicht achtergevel.pdf	F/U7tsE7SYQj/9FGil4aww==
BA_Woning_G_N_01_aanzicht voorgevel.pdf	H0KeYDbOFFgfH0hSOFTQVA==
BA_Woning_G_N_02_aanzicht zijgevel.pdf	MWU8HR5KsDaz23H9ZUFUew==
BA_Woning_G_N_03_aanzicht achtergevel.pdf	WsXLEctVSzNSFra5o+c4Mw==
BA_woning_G_V_1_voorgevel.pdf	XFPJTjrnxBwUwDDDEjt8pg==
BA_woning_G_V_2_achtergevel.pdf	kltoCUOKw1moSQfCEuJr3A==
BA_woning_G_V_3_zijgevel.pdf	owJqsaTMYNzAHB8yf9pGnA==
BA_Woning_I_B_01_inplantingsplan.pdf	X7vgVqgKkOi1HwWyePblUw==
BA_Woning_I_N_01_inplantingsplan.pdf	eH9T+IYgc6cEtJeuPylEVw==
BA_woning_I_V_1_inplantingsplan.pdf	2yCOPsxV/8jdKKT0h60WTQ==
BA_Woning_L_N_01_legende.pdf	+EaE9YiKAHaJdoP6cWV7mw==
BA_woning_L_V_1_legende.pdf	fVMNHri2OPX4rbBH4A8RFA==

BA_Woning_P_B_01_plan -1.pdf	yDqNAFey8RZ4h6/959U3gg==
BA_Woning_P_B_02_plan +0.pdf	5NhJB+V4sg4zFbacl/xg3A==
BA_Woning_P_B_03_plan +1.pdf	1BU+53dH7CTZH7B8eVJp3A==
BA_Woning_P_B_04_plan +2.pdf	qNRQA1pFodCVZThWRKBDrq==
BA_Woning_P_B_05_plan +3.pdf	E5SyJucsyZmkeobcPWDr4g==
BA_Woning_P_B_06_plan dak.pdf	C6V1sYJq7THkNr96XcmKew==
BA_Woning_P_N_01_plan -1.pdf	MzgnUXXiDSofLocV0HNbqQ==
BA_Woning_P_N_02_plan +0.pdf	ExTWBRYXv/9cnqiHb9IEYQ==
BA_Woning_P_N_03_plan +1.pdf	6OSDahq7s6ryDRe89OAveQ==
BA_Woning_P_N_04_plan +2.pdf	hfeSwh34g2olHfvJ3Mcnxg==
BA_Woning_P_N_05_plan +3.pdf	Qdm26VW8xLuXbqsb06iVlw==
BA_Woning_P_N_06_plan dak.pdf	+BP3zJNJp5QJGWXrQ7qNMg==
BA_woning_P_V_0_gelijkvloers.pdf	a/ObvPD4b8FFV18FndGIQg==
BA_woning_P_V_1_1e verdieping.pdf	fNBDl8j0VlxQtclZ+S+grQ==
BA_woning_P_V_2_2e verdieping.pdf	l0h9EgyfLxfq+X/VC6OHaw==
BA_woning_P_V_3_3e verdieping.pdf	9JdQTfcRfEDtPR7VN5kC8Q==
BA_woning_P_V_9_fundering.pdf	Yfx072Wvabz2IKRo76ET6A==
BA_Woning_S_B_01_snedede A-A'.pdf	94Th2vWhNoBXzcJJMSMBgA==

BA_Woning_S_B_02_snode B-B'.pdf	2dMxPGZGhxbSvR4roNr9WQ==
BA_Woning_S_N_01_snode A-A'.pdf	twAYcwipB8VzwLXawf6Oyg==
BA_Woning_S_N_02_snode B-B'.pdf	n7wOICnAe1VeqUFy5peG2A==
BA_woning_S_V_1_snode A.pdf	CZUQoRXCx/0YhynTHBO/UQ==
BA_woning_S_V_2_snode B.pdf	cCxt0ae5EJNOHaOGf7pfJw==
BA_woning_S_V_3_snode C.pdf	BVA5E3Y5Dfa9+4RYXyFoTA==
BA_Woning_T_B_01_terreinsnode.pdf	njxo87joWOkwr1cOI073PA==
BA_Woning_T_N_01_terreinsnode.pdf	sF87kVxiSwA6pWR1VYGylw==
BA_woning_T_V_1_terreinsnode.pdf	WI084nzsFiZfDuY3lL+CJA==