



2026_CBS_01508 OMV_2025156499 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van de voorgevel, isoleren van de rechter zijgevel en het renoveren en regulariseren van een dakterras - zonder openbaar onderzoek - Martelaarslaan, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 26 februari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; 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?

Vereniging van mede-eigenaars van de residentie Candice te Gent, Martelaarslaan met als contactadres Martelaarslaan 350-360B, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025156499) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 december 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het renoveren van de voorgevel, isoleren van de rechter zijgevel en het renoveren en regulariseren van een dakterras
- Adres: Martelaarslaan 350-360/B, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 6 sectie F nr. 569H2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12 januari 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
16 februari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

He te renoveren pand ligt langs de Martelaarslaan in de wijk Watersportbaan - Ekkerghem. De omgeving is divers en bestaat uit hoogbouw (meergezinswoningen) en rijwoningen (eengezinswoningen en handelspanden). Het pand in kwestie betreft een meergezinswoning in gesloten bouwrijd bestaande uit 7 bouwlagen en een teruggetrokken 8^{ste} bouwlaag. Op het gelijkvloers bevindt zich een commerciële ruimte (schoonheidsinstituut).

De bestaande gevel omvat vanaf de eerste verdieping (vanaf een hoogte van 2,57m boven het trottoirpeil) een erker die doorloopt tot en met de 7^{de} bouwlaag en die nagenoeg gevelbreed aanwezig is (afstand tot de linker en rechter perceelsgrens bedraagt respectievelijk 75 en 70 cm). Deze erker kraagt in de bestaande toestand 60 cm uit voorbij de rooilijn.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op het isoleren en renoveren van de voorgevel, het gedeeltelijk isoleren van de rechter zijgevel en het renoveren en regulariseren van het bestaande dakterras.

Isoleren van de voorgevel:

Gelijkvloers (tot een hoogte van 2,57m gemeten vanaf het trottoirpeil)

Ter hoogte van het gelijkvloers wordt de bestaande gevelbekleding (natuursteen) eerst verwijderd. Daarna wordt deze gevel geïsoleerd met 16 cm isolatie. De R-waarde van de isolatie wordt niet vermeld. Daarna wordt deze afgewerkt met keramische tegels (2 cm) in een lichte grijs-blauwe genuanceerde kleur.

De bestaande gevelopeningen blijven ongewijzigd. De totale uitsprong ten opzichte van de rooilijn bedraagt 6 cm. Het voetpad is 2,00 m breed in de bestaande toestand.

Verdieping één tot en met zes (vanaf een hoogte van 2,57m gemeten vanaf het trottoirpeil)

Ook ter hoogte van de verdiepingen wordt de bestaande gevelbekleding (gevelsteen) eerst verwijderd. Daarna wordt deze gevel geïsoleerd met minimaal 14 cm isolatie. De R-waarde van de isolatie wordt niet vermeld. Daarna wordt deze afgewerkt met keramische tegels in een wit-beige genuanceerde kleur. Deze tegels worden aangebracht op een metalen draagstructuur waarbij ook een luchtsponw wordt voorzien. De totale dikte van de afwerking (inclusief draagsysteem en luchtsponw) bedraagt ca. 10 cm.

De bestaande gevelopeningen blijven ongewijzigd. De totale uitsprong ten opzichte van de rooilijn bedraagt 9 cm voor de geveldelen naast de erker. De totale uitsprong ten opzichte van de rooilijn bedraagt 69 cm ter hoogte van de erker. De afstand tussen de erker en de rijweg bedraagt in de nieuwe toestand 1,31m.

Ook de onderzijde van de erker wordt geïsoleerd. Aan de onderzijde van de erker wordt 7 cm isolatie voorzien, afgewerkt met crepi (1,5 cm). De erker zal daarbij in de nieuwe toestand aanvatten vanaf een hoogte van 2,48m vanaf het trottoirpeil.

Ook het bestaande schrijnwerk en de valbeveiliging ter hoogte van de bestaande ramen worden

vernieuwd. De valbeveiliging wordt voorzien als glazen borstwering. Het nieuwe schrijnwerk wordt voorzien in aluminium in een donkere bruin-grijze kleur.

Verdieping 7:

Ook ter hoogte van de teruggetrokken 8^{ste} bouwlaag wordt de gordijngewel vernieuwd in het kader van het bekomen van een beter geïsoleerde gewel. Het nieuwe schrijnwerk wordt voorzien in aluminium in een donkere bruin-grijze kleur. De leien worden vervangen door plaatmateriaal in dezelfde kleur als het schrijnwerk. Gezien deze bouwlaag teruggetrokken is voorzien, is er hierbij geen overschrijding van de rooilijn.

Ter hoogte van deze bouwlaag wordt de gemene muur ter hoogte van de rechter perceelsgrens ook geïsoleerd. Deze wordt vervolgens afgewerkt met ruitleien. De totale dikte van het te voorziene pakket (isolatie + gewelleien) bedraagt 24 cm.

Regularisatie vergroten dakterras ter hoogte van de 7^{de} verdieping

Ter hoogte van de 7^{de} verdieping bevindt zich voor de teruggetrokken bouwlaag een dakterras. De dakrand van de voorgevel van de onderliggende bouwlagen vormt hierbij gedeeltelijk de borstwering van dit dakterras. In de vergunde toestand bevindt zich op deze dakrand een balustrade die 50 cm uitsteekt boven de kroonlijsthoogte. In de vergunde toestand houdt het dakterras 2,00m afstand ten aanzien van de beide zijdelingse perceelsgrenzen.

In de nieuwe toestand wordt het dakterras vergroot waarbij het wordt uitgebreid tot tegen beide zijdelingse perceelsgrenzen.

De bestaande balustrade aanwezig op de dakrand wordt verwijderd en vervangen door een nieuwe. Deze nieuwe balustrade wordt opnieuw aangebracht op de dakrand, wordt voorzien in glas en zal een hoogte hebben van 84 cm. Deze borstwering wordt doorgetrokken ter hoogte van de linker perceelsgrens.

Volgens de toegevoegde terreinsnede en doorsnedetekening gebeuren er volgende wijzigingen ter hoogte van de scheidingsmuren:

- De linker perceelsgrens wordt, over een diepte van ca. 1,80 m opgehoogd met 34 cm. Dit in het kader van de nieuwe balustrade.
- Op basis van de tekeningen gebeuren er geen wijzigingen aan de rechter scheidingsmuur.

Zonnetent gelijkvloers:

De aanvraag betreft bijkomend ook de regularisatie van een uitrolbare zonneluifel aan de voorgevel.

Boven het gelijkvloers is er een opbouw zonnetent aanwezig. Deze zal, na de isolatiewerken, opnieuw bevestigd worden. De zonneluifel wordt voorzien ter hoogte van de erker, onder de raamvlakken van de eerste verdieping en boven de gelijkvloerse gewelplint. De zonneluifel wordt hierbij bevestigd op de erker, en dit nagenoeg over de volledige breedte van de erker. De zonneluifel heeft hierbij een lengte van 6,90 m. De bekisting waarin de luifel ingeklapt wordt heeft een hoogte van 0,20 m en steekt 0,20 m uit voorbij het gewelvlak (zijnde de erker). De onderzijde hiervan bevindt zich op 2,51m boven het trottoirpeil.

Uitgeklaapt beschikt de luifel over een uitspong van 1,00m vanaf het gewelvlak, (zijnde een uitsprong van 1,69m t.o.v. de rooilijn). Het is op basis van de plannen niet duidelijk hoeveel de vrije hoogte tot het trottoirpeil bedraagt in de uitgerolde toestand. De zonneluifel komt volgens de beschrijvende nota in uitgerolde toestand tot op 16 cm van de rand van de boorststeen van het trottoir. De zonneluifel wordt uitgevoerd in een grijze stof met als opschrift

‘schoonheidsinstituut Moyart’.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 30/11/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van drie woonhuizen. (KW M-38-64)
- * Op 11/01/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw met 11 appartementen en 14 autoboxen. (Litt. M-31-64)
- * Op 23/01/1986 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van 4 reclameborden aan de voorgevel. (1985/1777)
- * Op 26/06/1986 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een appartementsgebouw, kantoorruimte en garages na het slopen van 2 woningen. (1986/360)
- * Op 04/08/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een appartementsgebouw (wijziging 86,0360 vergund dd, 26/06/1986). (1988/746)
- * Op 28/07/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een nieuwbouw met 12 woongelegenheden. (1992/260)
- * Op 28/05/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een etalage (schoonheidsinstituut). (2014/234)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/ Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 26 januari 2026. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

Samenvatting:

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig over de voorliggende aanvraag.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de in het advies omschreven aandachtspunten.

2/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 30 januari 2026. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

Samenvatting:

Besluit: GUNSTIG, mits er voldaan wordt aan bovenstaande aandachtspunten.

3/Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 13 januari 2026. Op 16 februari 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL COUPURE, goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd als Centrumzone, klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern.

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 voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.
Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans ter hoogte van de wegenis is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een kleine overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag, mits toepassing van bovenstaande maatregelen, de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

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

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Isoleren voorgevel

De voorgevel wordt geïsoleerd wat een positief effect heeft op zowel het wooncomfort als de energie-efficiëntie van de woning. De gevel wordt na isolatie op een kwalitatieve manier afgewerkt en integreert zich in het straatbeeld. Het voetpad blijft na het aanbrengen van de gevelisolatie voldoende breed, namelijk ten minste 1,2 m breed.

Aangezien de constructieve uitsprong/erker nu reeds 60 cm t.o.v. het gevelvlak uitspringt mag deze in principe niet verder uitgewerkt worden. Deze heeft in voorliggend geval echter geen invloed op het functioneren van het openbaar domein en draagt bij aan de energetische efficiëntie van het gebouw. Daarom kunnen we hiermee uitzonderlijk akkoord gaan. Doordat de bestaande gevelafwerking eerst wordt afgekap, blijft de totale bijkomende uitsprong beperkt.

Ook de isolatie op de onderzijde van de erker is aanvaardbaar. Deze draagt bij tot de energetische efficiëntie, maar mag in geen geval lager komen dan 2,2 m boven het maaiveld. Dit is in het voorstel niet het geval dus hiermee kan akkoord gegaan worden.

Het overschrijden van de rooilijn is wel enkel aanvaardbaar indien dit gebeurt met het oog op het maximaal isoleren van de gevel. Daarom wordt volgens de huidige richtlijn van Stad Gent vooropgesteld dat voorgevelisolatie voor de rooilijn pas wordt toegestaan wanneer de Rd-

waarde groter of gelijk is aan 3 m²K/W. Dit wordt zo opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Er dient te worden opgemerkt dat er door het isoleren van de rechter zijgevel wijzigingen gebeuren voorbij de perceelsgrens. Ruimtelijk-stedenbouwkundig is hiertegen geen bezwaar. Deze ingreep kan wel enkel gebeuren mits er een bouwrecht verleend wordt door de aanpalende eigenaar. Dit betreft een burgerlijke aangelegenheid (zie **opmerkingen**).

Regularisatie vergroten dakterras ter hoogte van de 7^{de} verdieping

Het vergroten van het dakterras tot tegen de zijdelingse perceelsgrenzen alsook het vervangen van de bestaande balustrade door een nieuwe balustrade is aanvaardbaar.

Het vergroten van het dakterras zorgt voor een grotere buitenruimte bij het achterliggende appartement, hetgeen een gunstige invloed heeft op de woonkwaliteit van deze woonentiteit. Er wordt geoordeeld dat er geen storende inkijk mogelijk is ten aanzien van de aanpalenden. Het burgerlijk wetboek is wel steeds van toepassing. De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. Dit wordt zo opgenomen als **opmerking**.

De nieuwe balustrade wordt voorzien in glas en komt 34 cm hoger dan de oorspronkelijke balustrade. De ruimtelijke impact hiervan is beperkt. Bijgevolg wordt geoordeeld dat deze ingreep ruimtelijk aanvaardbaar is binnen voorliggende context.

Zonnetent gelijkvloers:

Voorliggende aanvraag betreft het aanvragen van een zonneluifel bij een schoonheidsinstituut. De zonneluifel zorgt ervoor dat er ook schaduw kan gebracht worden binnen het schoonheidsinstituut.

De breedte van de luifel stemt overeen met de breedte van de bestaande erker, wat in lijn ligt met de afleesbaarheid van de architecturale opbouw van de gevel.

Het is op basis van de plannen evenwel niet duidelijk hoeveel de vrije hoogte tot het trottoirpeil bedraagt in de uitgerolde toestand. Er mag geen enkel deel van de zonneluifel en steunstaven lager dan 2,20m gerekend vanaf het peil van het trottoir worden aangebracht. Bovendien moet de zonneluifel, in functie van aanrijgevoeligheid, een afstand aanhouden van minimaal 60 cm van de boordsteen van het trottoir. Hieraan wordt in de huidige configuratie niet voldaan.

Omwille van deze reden wordt de zonneluifel **uitgesloten uit de vergunning**.

Een zonneluifel kan enkel in aanmerking komen voor vergunning indien voldaan aan onderstaande voorwaarden:

Er mag geen enkel deel van de zonneluifel en steunstaven lager dan 2,20 m gerekend vanaf het peil van het trottoir worden aangebracht, de uitsprong mag niet meer dan 2m bedragen (ten opzichte van de rooilijn) en de zonneluifel moeten tenminste 60 cm van de boordsteen van het trottoir verwijderd blijven. Deze luifels/-tenten moeten inrolbaar zijn, voor de bedieningstoestellen mag de uitsprong op de naakte gevelmuur niet meer dan 20 cm bedragen. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

CONCLUSIE

Ongunstig stedenbouwkundig advies voor wat betreft de zonnetent op de voorgevel, ter hoogte van de erker, boven de gelijkvloerse gevelplint en onder de ramen van de eerste verdieping. Deze ingreep is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig voor de overige werken. Mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025156499 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 het renoveren van de voorgevel, isoleren van de rechter zijgevel en het renoveren en regulariseren van een dakterras aan Vereniging van mede-eigenaars van de residentie Candice te Gent, Martelaarslaan (O.N.:0834026190) gelegen te Martelaarslaan 350-360/B, 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:

Uitgesloten uit de vergunning:

De zonnetent die voorzien wordt op de voorgevel ter hoogte van de erker, boven de gelijkvloerse gevelplint en onder de ramen van de eerste verdieping, wordt uitgesloten uit de vergunning.

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

- Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 30 januari 2026 met kenmerk 075630-002/MLE/2026).

-Advies Agentschap Wegen en Verkeer

De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 26 januari 2026, met kenmerk AV/411/2026/00087) moeten strikt nageleefd worden.

Riolering:

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

Isolatiepakket:

De totale dikte van het pakket (isolatie + afwerking) dat je aanbrengt voorbij de rooilijn moet beperkt blijven tot 14 cm voor de geveldelen naast en onder de erker. De totale dikte van het pakket (isolatie + afwerking) dat je aanbrengt voorbij het bestaande gevelvlak van de erker, moet beperkt blijven tot 8 cm. Het isolatiemateriaal moet een warmteweerstand (= Rd-waarde) hebben van minstens 3,0 m²K/W.

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.

Afwerking isolatie en gevel ter hoogte van het bestaande trottoir:

- De isolatie en afwerking veranker je tegen de bestaande gevel. Zorg ervoor dat isolatie of afwerking in geen geval steunt op het voetpad.
- Vanuit energetisch oogpunt laat je de isolatie best doorlopen tot min. 50 cm onder het trottoirpeil. Zorg er voor 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, bv. bij straatwerken, voorzie je de gevelafwerking 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').

Bijkomende uitsprongen voorbij de rooilijn:

- Dorpels of andere kleinschalige constructieve elementen laat je tot een hoogte van 3m maximaal 5cm voorbij de nieuwe gevelafwerking uitspringen, zie ook artikel 2.7. van het [Algemeen Bouwreglement](#).
- De regenwaterpijpen mag je buiten het isolatiepakket plaatsen tot maximum 10cm 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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Burgerlijk Wetboek

De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. De beslissing doet geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden.

Uitvoering van de werken:

- 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 aanwezig 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.
- Je bezorgt deze informatie ten laatste twee weken voor aanvang van de werken aan de [Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen](#). Als je deze informatie laattijdig bezorgt, wordt ze niet als tegensprekelijk beschouwd.
- 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.
- Ga je voor de uitvoering een stelling of ander materiaal tijdelijk plaatsen op het openbaar domein? Vraag dan tijdig je vergunning Inname Publieke Ruimte aan. Ga naar www.stad.gent typ 'tijdelijke werfzone' in het zoekveld of via deze [link](#).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn 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 vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener 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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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_01508 - OMV_2025156499 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van de voorgevel, isoleren van de rechter zijgevel en het renoveren en regulariseren van een dakterras - zonder openbaar onderzoek - Martelaarslaan, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025156499

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_Candice_G_B_VG.pdf	8WUifDI/j3w4GZPdBk0R/Q==
BA_Candice_G_B_ZG.pdf	uOdmekA0yhRG+twXQTlb/w==
BA_Candice_G_N_VG +7.pdf	vXibwdZ3jd3Z3uK+a0NVIQ==
BA_Candice_G_N_VG.pdf	ZBpQix1ma1nEO0NTIikraA==
BA_Candice_G_N_ZG.pdf	rbn6LEoMASHCL0NNrGY/jw==
BA_Candice_G_V.pdf	npHB+wPR3Z96qQoHe4NI5w==
BA_Candice_I_B_1.pdf	mugwCRzIFBYm0q41w7NB5g==
BA_Candice_I_N_1.pdf	aVGDLBD+qwRsp2juu8PXqg==
BA_Candice_L.pdf	HwrDDbl9uDjvfiMHRALe0g==
BA_Candice_P_B_0.pdf	bdWzm9ig+8IKQEGKTndYTg==
BA_Candice_P_B_1.pdf	qqux4N15jLeM8UPoqkldjQ==
BA_Candice_P_B_7.pdf	Qrc3UecNjTJ8Q9LmjCbBSQ==
BA_Candice_P_N_0.pdf	ZPZOgXdxRTFle41eE/Ox4Q==
BA_Candice_P_N_1.pdf	CAAHec7ZfmXKhZjd49rIhg==

BA_Candice_P_N_7.pdf	BDk+szKipNGPHyrV1p/m/w==
BA_Candice_P_V_0.pdf	d/uF+04pHelgdJ43Hd2BKA==
BA_Candice_P_V_1.pdf	JpcKIC9JsNKbDngYiqxKoA==
BA_Candice_P_V_7.pdf	aWsnLIImFy/sH76XjltZkA==
BA_Candice_S_B_AA.pdf	xPIWRVvgaYNKuQDGloLttQ==
BA_Candice_S_N_AA.pdf	AacDEgP9jBhEmm+znRan6g==
BA_Candice_S_V.pdf	8jl5Q+/N+AY5uBQAMVFk+w==
BA_Candice_T_B_AA.pdf	1UYJbuOYrFlsZMaPRSr+2g==
BA_Candice_T_N_AA.pdf	cOc7Y9nL/sYskHdlcH+xfg==