



2026_CBS_02005 OMV_2025156215 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen/uitbreiden van de eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Charles de l'Epéeplein, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 maart 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
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Lieve Adam met als contactadres Charles de l'Epéeplein 109, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025156215) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 januari 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen/uitbreiden van de eengezinswoning
- Adres: Charles de l'Epéeplein 109, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nr. 727B7

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 januari 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 6 maart 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel ligt langs de Charles de l'Épéeplein in de 'Brugse Poort – Rooigemlaan'.

De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, de hoofdgebouwen tellen overwegend 2 bouwlagen. De omliggende panden zijn ingevuld met de functie wonen.

Morfologie perceel en bebouwing

* Afmetingen perceel: De oppervlakte bedraagt ca. 150 m², de straatbreedte meet 6,15 m.

* Type bebouwing: Rijbebouwing.

* Functie van het pand: Eengezinswoning.

* Volume hoofdgebouw: 2 bouwlagen met zadeldak (voor- en achteraan telkens een dakuitbouw). De diepte meet 8,54 m. Op de 1^e verdieping is nog een platform aanwezig van 1,01 m diep, waarop een kleine balkon is ingericht.

* Bouwdiepte gelijkvloerse aanbouw: Achter het balkon ligt een afdak van 2 m diep, dit is tot een bouwdiepte van 11,57 m.

* Buitenruimte: ca. 43 m². Waarvan ca. 6,4 m² verhard.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

Behoud van de functie eengezinswoning.

Aanbouwen van gelijkvloerse aanbouwen en heraanleggen van de tuin met verharding en wadi.

Volume

* Het hoofddak blijft behouden, maar de achterste kroonlijst op 6 m boven het trottoir wordt 1,03 m naar achter getrokken, met een plat dak. De achtergevel reikt dan even diep als deze van het linker aanpalende hoofdgebouw.

* Het balkon bij de 1^e verdieping en het gelijkvloerse afdak worden gesloopt.

* Op de gelijkvloerse bouwlaag wordt een aanbouw met schuine achtergevel opgericht. Deze reikt links tot een bouwdiepte van 12,50 m en rechts tot een diepte van 14,04 m (inclusief het hoofdvolume). Daarachter wordt een gevelbrede luifel uitgevoerd tot 14,04 m. Het volume telt 1 bouwlaag, met plat dak, waarvan de dakrandhoogte 3,21 m boven het trottoirpeil meet.

* Een deel van het platte dak, namelijk over een diepte van 1,97 m achter het hoofdgebouw, wordt ingericht als dakterras. Dit vereiste op de linker zijperceelsgrens een zichtscherm. Het achterliggende dak wordt als een groendak aangelegd.

Aanpassingen profielen scheidingsmuren

LINKS:

* Tussen een bouwdiepte van 9,57 m en 11,52 m wordt de muur met 1,53 m verhoogd naar 4,74 m boven het trottoirpeil.

RECHTS:

* Tussen een bouwdiepte van 11,52 m en 14,04 m wordt de muur met 0,76 m verhoogd naar 3,21 m boven het trottoirpeil.

Gevels

* Straatgevels: De voorgevel en het kleine deel van de rechter zijgevel aan straat worden niet aangepast.

* Achtergevels: Op de gelijkvloerse en 1^e verdieping worden telkens brede schuiframen geplaatst. Op de 1^e verdieping is nog een deel gevel aanwezig: deze wordt afgewerkt met houten planken. De dakopstand van de gelijkvloerse aanbouw wordt uitgevoerd met grijs plaatmateriaal.

Binnen-indeling

* De gelijkvloerse bouwlaag: In het hoofdgebouw blijven de garage, inkom/trappenhal en toilet behouden. Achteraan wordt een berging verbouwd naar een badkamer en een deel van de zitruimte

In de nieuwe aanbouw komt het overige deel van de zitruimte.

* De 1^e verdieping: De zithoek, trappenhal, eetkamer en keuken blijven behouden. De eetkamer en keuken krijgen wat extra diepte door de verschuiving van de achtergevel.

* De 2^e verdieping: Deze blijft behouden met 2 slaapkamer en een badkamer.

Aanpassingen buitenruimte / verharding

Onder en achter de luifel wordt een verharding van 14,3 m² aangelegd, die afwatert in de tuin.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

De bouwheer voorziet de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel. Onder de inpandige garage worden een septische put (1.500 L) geplaatst.

Onder het terras komt een hemelwaterput (7.500 L) en in de tuin wordt een infiltratievoorziening (wadi) aangelegd (infiltratieoppervlakte: 8,9 m²; inhoud: 1.800 L).

Het platte dak wordt deels (12,4 m²) als een groendak aangelegd.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 09/06/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een goedkope woning. (Litt. C-14-62).

* Op 09/03/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van 8 siersparren en het plaatsen van een tuinhuisje. (1993/40).

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 woongebieden volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- *gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.*
- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- 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.

- **VERHARDING**

Met de aanvraag worden op het perceel een verharding aangelegd.

De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%) en/of de niet-waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens $\frac{1}{4}$ van de afwaterende oppervlakte is).

Het ontwerp voldoet aan deze vereisten.

- **HEMELWATERPUT**

De bestaande woning wordt uitgebreid en er gebeuren werken aan de afwatering in het bestaande hoofdvolume waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is.

De volledige horizontale dakoppervlakte van de woning moet in rekening gebracht worden, deze bedraagt 82,5m².

** Er moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 7.500 L.*

** De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.*

** De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.*

Het ontwerp voldoet aan deze vereisten.

- **GROENDAK**

Aangezien het dak van de woning aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik, is het niet verplicht om het plat dak als groendak aan te leggen.

De bouwheer voorziet alsnog om een deel van de nieuwe platte daken in richten met een groendak.

De vrijwillige aanleg van het groendak heeft een gunstig effect op de waterhuishouding en de natuurwaarden van het eigen perceel en de omgeving.

- **INFILTRATIEVOORZIENING**

Het perceel is groter dan 120 m², namelijk 150 m². Bijgevolg dient een infiltratievoorziening te worden aangelegd.

** De dakoppervlakte bedraagt: 82,5 m².*

** Bij een uitbreiding van een woning, waarbij een hemelwaterput wordt aangesloten, mag 30 m² in mindering worden gebracht.*

** Dus de in rekening te brengen oppervlakte bedraagt: 52,5 m².*

De infiltratievoorziening moet minstens voldoen aan volgende vereisten:

** de infiltratieoppervlakte moet minstens 4,2 m² (8% van 52,5 m²) bedragen. De plannen voorzien 8,9 m² en voldoen.*

** de buffervolume moet minstens 1.733 L (33 L/m² X 52,5 m²) bedragen.*

De wadi voldoet aan de vereiste voorwaarden.

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 project is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering. Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

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

Ligging en biologische waarderingskaart:

- * Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750 m van habitatrichtlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.
- * Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

- * De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.
- * Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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 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.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd.

Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervalttermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

De aanvraag behoudt de functie 'eengezinswoning'.

De verbouwingswerken voorzien een uitbreiding van de woning, in functie van de behoeften van het inwonende gezin.

Bouwvolumes en scheidingsmuren

* De verdieping van het hoofdgebouw tot 9,57 m - met behoud van de achterste kroonlijsthoogte op 6,0 m (2 bouwlagen), namelijk even hoog als de kroonlijsthoogte van de 2 zijdeling aanpalende hoofdgebouwen - is een aanvaardbare bouwdiepte ten aanzien van de 2 aanpalende hoofdgebouwen. De nieuwe diepte sluit aan op het minst diepe aanpalende hoofdgebouw links.

* Gelijkvloerse bouwlaag:

De nieuwe bouwdiepte van de aanbouw bedraagt 14,04 m achter de rooilijn. Dit is een beperkte diepte, die bovendien voldoende ruimte vrij houdt voor het inrichten van een buitenruimte met terras en een groene zone.

De nieuwe bouwhoogte van deze aanbouw zal 3,21 m (boven het trottoirpeil) meten, ook dit is een normale bouwhoogte voor een gelijkvloerse aanbouw, waartegen geen bezwaar is.

* Inrichten van een dakterras op het niveau van de 1^e verdieping.

Het inrichten van het dakterras tot een diepte van 11,52 m is –mits het inrichten van een zichtscherp aan de linker zijde - een aanvaardbare bouwdiepte ten aanzien van het hoofdgebouw van de linker buur: de bouwdiepte op de 1^e verdieping reikt niet verder dan 2,0 m voorbij het hoofdgebouw van deze buur.

Ten aanzien van de rechter buur reikt het dakterras even diep als de bouwdiepte van het hoofdgebouw van deze buur, zodat daar geen storende zichten worden genomen.

* De profielen van de linker en de rechter scheidingsmuur moeten voor het oprichten van de nieuwe aanbouw en het dakterras worden aangepast. De extra bouwhoogten en -diepten vallen binnen de aanvaardbare normen.

De eigenaars van de 2 aanpalende percelen hebben geen bezwaar ingediend.

We kunnen stellen dat de aanpalende percelen niet te sterk worden ingebouwd, hierdoor zullen de burens geen onaanvaardbare vermindering van de belichting, bezonning, zichten en/of privacy ervaren.

De volume aanpassingen worden positief beoordeeld: ze resulteren in een ruimtelijke verbetering op het eigen terrein en hebben geen onaanvaardbare negatieve impact op de omliggende percelen.

Gevels

De aanpassingen aan de gevels zijn beperkt, het gaat enkel om aanpassingen aan de achtergevels, met volwaardige materialen. Deze aanpassingen hebben een positief effect op de beeldkwaliteit van deze gevels, ze kaderen tevens binnen de ruimere omgeving.

Binnen-indeling

De nieuwe indeling op de verschillende bouwlagen zorgt voor een meer praktische inrichting. Op de gelijkvloerse bouwlaag krijgt een aanbouw, waardoor op de gelijkvloerse bouwlaag een zitruimte kan worden ingericht, gekoppeld aan de buitenruimten.

Op de 1^e verdieping krijgen de dagleefruimten een kleine uitbreiding: deze verhoogt het ruimtegevoel en laat toe om de achtergevel open te trekken met een schuifraam dat tevens toegang geeft tot het dakterras.

Buitenruimte

De buitenruimte verkleint, maar blijft voldoende groot en wordt met voldoende groen ingericht. De uitbreiding van de woonoppervlakte biedt in dit geval een grotere meerwaarde dan de vermindering van de oppervlakte van de buitenruimte.

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025156215 bijlage plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen/uitbreiden van de eengezinswoning aan Lieve Adam gelegen te Charles de l'Épéeplein 109, 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:

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.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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.

Privéwaterafvoer:

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.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

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

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 ofwel 60 cm hart op hart of 40 cm tussen de buizen. 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.

Openbaar domein

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit.

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).

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 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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_02005 - OMV_2025156215 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen/uitbreiden van de eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Charles de l'Épéeplein, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025156215

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_3.pdf	Dt8eolcqvrz7mPAAwZValw==
BA_WONING_G_B_1.pdf	f/dShGjIYzh2vqk8B+wk9A==
BA_WONING_G_B_2.pdf	A1M4Vi2EUj2PucZMUW6LPw==
BA_WONING_G_N_1.pdf	lZmE18BBoQ9dVHGPIJfKgkA==
BA_WONING_G_N_2.pdf	TniVO5pzdOMC4yr+wI2a7g==
BA_WONING_G_N_3.pdf	0rx6OU+RkTnemjillX2rAQ==
BA_WONING_I_B_1.pdf	0IFFL0t8f/O66nd/0AXZYQ==
BA_WONING_I_N_1.pdf	7b/Uxl1Tf2A4GFUjitEU1w==
BA_WONING_L_BN_1.pdf	0pqDR0CdgbpDKn4ZOXoM2g==
BA_WONING_P_B_-1.pdf	hBm2LxdjhPPWFhI5Lf2/nw==
BA_WONING_P_B_0.pdf	UdSGm3enA4gsh3CAkAo0kA==
BA_WONING_P_B_1.pdf	qwYUw3RbRNb51049GojGRQ==
BA_WONING_P_B_2.pdf	H3feu2Vu6ocLiN5uoybr+w==
BA_WONING_P_N_-1.pdf	tuCmE6OuS90GA00bbU27eg==

BA_WONING_P_N_0.pdf	ZQmFFNTyxRCkoz2BYchwuw==
BA_WONING_P_N_1.pdf	TTvVFoUDQHOKl4kweA0d3w==
BA_WONING_P_N_2.pdf	8hVUws0R2AS+PuoG1ATZiw==
BA_WONING_S_B_1.pdf	PfuANiTyoU0foEg9U4ppUlw==
BA_WONING_S_N_1.pdf	b3xLpv89dXkahjP/KSIsEw==
BA_WONING_T_B_1.pdf	vs2JOQqSzllZdn225Qr/w==
BA_WONING_T_B_2.pdf	Cp9j3mGIL+GsmLoT+U0KwQ==
BA_WONING_T_N_1.pdf	ijifudSRQyEOv4OHldkuaw==
BA_WONING_T_N_2.pdf	eZ5zJaQWt5zK6vO+BNBnwQ==