



2026_CBS_05141 OMV_2026042363 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de afbraak van een garage en het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Gambrinusstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 juni 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

ALIV NV met als contactadres Kortrijksesteenweg 1004, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026042363) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 maart 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de afbraak van een garage en het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Gambrinusstraat 3, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 10 sectie K nr. 169B10

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 15 april 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 juni 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving en plaats

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Gambrinusstraat in de Bloemekenswijk. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Het pand in kwestie betreft een halfopen eengezinswoning van 2 bouwlagen, waarvan de tweede deels onder het hellend dak. Het pand heeft een voortuin, een zijtuin (aan de linkerzijde) en een achtertuin. De woning is aan de rechterzijde aangebouwd.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed als onderdeel van de tuinwijk Generaal Drubbel:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/133363>. Het betreft een tuinwijk gebouwd tussen 1922 en 1928 en gerealiseerd door de sociale huisvestingsmaatschappij Le Foyer Gantois. Het tuinwijkconcept vertaalt zich in de omhaagde voortuintjes en de terugspringende rooilijn van één woninggroep, en oorspronkelijk ook in twee gemeenschappelijke speelpleinen en wandelpaden. De cottagegetinte vormgeving van de woninggroepen wordt bepaald door de puntgevels en het (verdwenen) contrast tussen de naakte baksteen onderaan en de witte bepleistering bovenaan.

De opname in de vastgestelde inventaris is gebaseerd op de architecturale, stedenbouwkundige en historische waarde.

Dit bouwkundig geheel heeft in de eerste plaats een architecturale en stedenbouwkundige waarde als voorbeeld van de toepassing van de tuinwijkgedachte in de sociale woningbouw tijdens de eerste helft van de jaren 1920. Bepalende erfgoedelementen zijn de circulatiepatronen (wegen en voetgangerspaden), de inplanting van de woninggroepen en de architecturale uitwerking met bijzondere aandacht voor: de volumetrie, het silhouet met puntgevels en de oorspronkelijke materialiteit en het coloriet.

Binnen het geheel onderscheiden zich verschillende woningtypes. Opvallend is de uitgewerkte volumetrie met: hoekwoningen als diephuizen met puntgevel onder zadeldak, tussenliggende woningen met afwisselend kleine en grote puntgevels, met een nok evenwijdig aan de straat. Het pand Gambrinusstraat 3 behoort tot het oudste type woninggroep (eerste type), nl. een hoekpand uitgewerkt als diephuis met puntgevel onder een zadeldak. Deze vormgeving vormt dan ook de kern van de erfgoedwaarde van dit pand.

Door zijn positie als aanzet van de eerste woninggroep heeft het pand bovendien een beeldbepalende waarde binnen het straatbeeld en het grotere geheel van de tuinwijk.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Volgende werken worden voorzien:

- De vrijstaande garage, in de linkse zijtuinstrook, wordt gesloopt.
- Ook het verste deel van de aanbouw achteraan wordt verwijderd. Na sloop resteert een bouwdiepte van ca. 11,20m. Het lessenaarsdak van het behouden deel van de aanbouw wordt verwijderd en vervangen door een plat dak (groendak) van 3,04m hoog (t.a.v. het

peil in de tuin). De aanbouw wordt bijkomend geïsoleerd. In de linkse zijgevel en nieuwe achtergevel worden nieuwe ramen voorzien.

- In het hoofdvolume wordt een raam in de zijgevel vergroot. In het hellend dakvlak worden links en rechts 2 dakvlakvensters voorzien.
- De bestaande betonverharding wordt verwijderd. Er wordt nieuwe waterdoorlatende verharding (dolomiet) voorzien i.f.v. een kleine terraszone achteraan, de nodige paden rondom en naar de woning, en een parkeerplaats in de linkse zijtuinstrook. De totale oppervlakte van de waterdoorlatende verharding bedraagt net geen 60m². De onverharde tuin is ca. 105m² groot.
- Het pand wordt na de werken afgewerkt met een wit gecementeerde gevel en pvc schrijnwerk.
- De bestaande hemelwaterput van 5.000 liter en de septische put van 2.000 liter blijven behouden. Het pand heeft eveneens reeds een privaat gescheiden rioleringsstelsel.

Voor het overige wordt het pand intern heringericht. Bij de werken gebeuren geen wijzigingen aan scheidingsmuren.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 17/04/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een garage. (KW G-6-67)

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 het 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 binnen de afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent en niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

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 punt 5 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 gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- 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 worden. 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 betreft de verbouwing van een bestaande eengezinswoning waarbij het afvoerstelsel niet aangepast wordt. De bestaande dakoppervlakte wordt naar de bestaande hemelwaterput van 5.000 liter afgevoerd. De put voorziet in een hergebruik.

Er wordt een nieuw plat dak voorzien dat aangelegd wordt als groendak. Voor de delen van het dakoppervlak die voorzien zijn van een groendak, is de aansluiting op een hemelwaterput niet verplicht. Met de aanvraag worden op het perceel een aantal verhardingen aangelegd. De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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 de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Met de aanvraag wordt geen waardevol groen verwijderd.

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart-1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop nagaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als **opmerking** opgenomen.

Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750m van habitatrictlijngebied en meer dan 1km van vogelrichtlijngebieden.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

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

Door de sloop van de vrijstaande garage en het verste deel van de aanbouw, vergroot de onbebouwde oppervlakte en stijgt de kwaliteit van de buitenruimte. Na het opbreken van de bestaande betonverharding wordt de nieuwe verharding enkel voorzien waar deze functioneel noodzakelijk is. De verharding wordt daarenboven waterdoorlatend aangelegd en de oppervlakte van ca. 60m² is in verhouding tot de resterende onverharde oppervlakte van ca. 105m².

Het ontwerp van de woning voorziet in het behoud van de bestaande volumetrie van het oorspronkelijke gebouw, evenals het behoud van de voor- en zijgevel. Aan de achterzijde wordt het recentere aanbouvvolume verbouwd. Door een hedendaagse materialisatie wordt de uitbreiding ook duidelijker leesbaar als een nieuwere toevoeging, waardoor het oorspronkelijke diephuis volumetrisch en typologisch herkenbaar blijft. De ingrepen zijn in overeenstemming met de erfgoedprincipes van leesbaarheid en reversibiliteit.

Er worden 2 nieuwe dakvlakramen voorzien in beide dakvlakken. Op het gelijkvloers worden tevens in de zijgevel en de achtergevel nieuwe ramen voorzien, of worden ramen vergroot. Deze ingrepen hebben geen negatieve impact op de vastgestelde erfgoedelementen, tasten de architecturale en stedenbouwkundige waarden van het pand niet aan en verhogen de leefkwaliteit in het pand.

De oorspronkelijke bakstenen gevels werden in het verleden gecementeerd. Hoewel bij deze ingreep bepaalde details van het verspringend metselwerk werden gevolgd, verstoort de cementering het oorspronkelijke materiaalbeeld en de samenhang binnen het tuinwijkensemble. Vanuit erfgoeddoogpunt wordt voor deze tuinwijk gestreefd naar het herstel van de eenheid in materialiteit en coloriet, in overeenstemming met het historisch voorkomen. Het ontwerp voorziet het behoud van de bestaande cementering en een volledig witte beschildering. Aangezien het bouwtechnisch niet wenselijk is om het oorspronkelijke baksteenparament opnieuw bloot te leggen, kan hiermee worden ingestemd op **voorwaarde** dat het historische coloriet wordt hersteld, met een witte beschildering in het bovenste geveldeel en een roodkleurige beschildering in het onderste geveldeel, refererend aan de oorspronkelijke baksteenkleur. De nog aanwezige druiprand vormt hierbij de duidelijke scheiding tussen beide kleurzones.

Het interieur van de woning is sober uitgewerkt en bezit weinig erfgoedwaarde. De voorgestelde grondige verbouwing en herindelings zijn dan ook aanvaardbaar vanuit erfgoedstandpunt en dragen bij aan een verhoogd wooncomfort en een duurzame herbestemming van het pand.

Het ontwerp voorziet een verhoogde functionele leefkwaliteit in de woning en de tuin, en getuigt in zijn geheel van respect voor de architecturale en stedenbouwkundige erfgoedwaarden van het pand en de tuinwijk.

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_2026042363_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de afbraak van een garage en het verbouwen van een eengezinswoning aan ALIV nv (O.N.:0801342734) gelegen te Gambrinusstraat 3, 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:

Gevelafwerking

Het historische coloriet van de gevels dient te worden hersteld, met een witte beschildering in het bovenste geveldeel en een roodkleurige beschildering (refererend aan de oorspronkelijke baksteenkleur) in het onderste geveldeel. De bestaande druiprand bepaalt de grens tussen beide kleurzones.

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 maaiveldniveau. 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, zijn de RWA-leidingen naar de straat 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 60cm hart op hart of 40cm 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

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3,5m op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet 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).

Aandacht voor beschermde vogelsoorten en vleermuizen

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart-1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop nagaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.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 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 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 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_05141 - OMV_2026042363 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de afbraak van een garage en het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Gambrinusstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026042363

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_Grambrinusstraat 3_G_N_02_linkergevel.pdf	5jl70csRlhGnVlv8QUeUnA==
BA_Grambrinusstraat 3_G_B_01_voorgevel.pdf	t8WVPzlaorI7UtHFk9nSew==
BA_Grambrinusstraat 3_G_B_02_linkergevel.pdf	xCBOBY6WvJR7QniNG2a1ZQ==
BA_Grambrinusstraat 3_G_B_03_garagegevel.pdf	DfScZ8xUal00Eh8LTa9Q1A==
BA_Grambrinusstraat 3_G_B_04_achtergevel.pdf	i3g+JaStVtksyJwjfeLDBg==
BA_Grambrinusstraat 3_G_N_01_voorgevel.pdf	9gSPnq1H29c1844MlppvGA==
BA_Grambrinusstraat 3_G_N_03_achtergevel.pdf	6FbaB5PzobjmGDBgTVQsekG==
BA_Grambrinusstraat 3_I_B_01_inplanting.pdf	w1/2ncthUM8slivUJHSDUg==
BA_Grambrinusstraat 3_I_N_01_inplanting.pdf	iK2qH5UoSp6xDlqGTxoLPA==
BA_Grambrinusstraat 3_L_B_01_legende.pdf	R/o6JYIJqY3NgqddbNfEPg==
BA_Grambrinusstraat 3_L_N_01_legende.pdf	h9WujXHXlzdvhAvNkHHzJLg==
BA_Grambrinusstraat 3_P_B_01_rioleringsplan.pdf	8AqtM46H9B26AObd6ocNfQ==
BA_Grambrinusstraat 3_P_B_02_gelijkvloers.pdf	hwHY5ZY8LvbNjmrTXCHjYA==
BA_Grambrinusstraat 3_P_B_03_1ste verdieping.pdf	R7qB3jQ7gLy/PKfxlB86cw==

BA_Grambrinusstraat 3_P_B_03_2ste verdieping.pdf	s9GofeQQUfww5u09PesNUA==
BA_Grambrinusstraat 3_P_N_01_rioleringsplan.pdf	4FWmnua8zZmVNedkIIQhuA==
BA_Grambrinusstraat 3_P_N_02_gelijkvloers.pdf	Tby5ZcKEibrzOLNwDb5DNg==
BA_Grambrinusstraat 3_P_N_03_1ste verdieping.pdf	h/ZiF402HWtJKJukOSfeXQ==
BA_Grambrinusstraat 3_P_N_04_2de verdieping.pdf	mSPyUNxUz6vIPsylvGbrzQ==
BA_Grambrinusstraat 3_S_B_01_snedesAA.pdf	aRyVqK+/e3mUpW4jAkBcTQ==
BA_Grambrinusstraat 3_S_N_01_snedesAA.pdf	QmhGYZ+q6gyknh5JUeZ60Q==
BA_Grambrinusstraat 3_T_B_01_terreinprofiel.pdf	KKzKo1WKoeVqIZQeNEGnZA==
BA_Grambrinusstraat 3_T_N_01_terreinprofiel.pdf	Pn9W6RAkqczFJu5kDhsrRw==