



2026_CBS_06601 OMV_2024010068 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwvallige eengezinswoning en het oprichten van een meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Martelaarslaan, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 augustus 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, 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?

2M PROPERTIES BV met als contactadres Hollekenstraat 26, 9960 Assenede heeft een aanvraag (OMV_2024010068) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 4 mei 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het slopen van een bouwvallige eengezinswoning en het oprichten van een meergezinswoning
- Adres: Martelaarslaan 464, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 6 sectie F nr. 561L2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 1 juni 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 4 augustus 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het pand in kwestie is gelegen langs de Martelaarslaan in de wijk Ekkerghem. De omgeving bestaat voornamelijk uit residentiële meergezinswoningen van grote schaal. Het pand in kwestie betreft een te beschermen eengezinswoning van 3 bouwlagen onder een hellend dak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het slopen van een bestaande eengezinswoning en het oprichten van een meergezinswoning met zes bouwlagen onder een plat dak.

De bestaande eengezinswoning wordt volledig gesloopt. Het betreft een te beschermen woning met een netto-vloeroppervlakte van 145,2 m².

Het nieuwe gebouw wordt perceelsbreed opgericht over een breedte van 4,20 m en telt zes bouwlagen. De kroonlijsthoogte bedraagt 18,95 m ten opzichte van het trottoirpeil. Op het gelijkvloers bedraagt de bouwdiepte 15,95 m. Op de eerste verdieping varieert de bouwdiepte van 15 m langs de linkse perceelsgrens tot 13,65 m langs de rechterzijde. De derde en vierde verdieping hebben een bouwdiepte van 13,65 m voor het hoofdvolume, aangevuld met een achterliggend terras tegen de linkse perceelsgrens, waardoor langs deze zijde een totale bouwdiepte van 15 m wordt bereikt. Op de vijfde verdieping bedraagt de bouwdiepte opnieuw 15 m links en 13,65 m rechts.

De meergezinswoning omvat vier woonentiteiten, namelijk één triplexappartement met twee slaapkamers, twee studio's en één duplexappartement met twee slaapkamers. Het triplexappartement heeft een netto-vloeroppervlakte van 133,6 m² en beschikt over een stadstuin van 32,5 m². De studio's hebben elk een netto-vloeroppervlakte van 41,9 m² en zijn voorzien van een terras van 4 m². Het duplexappartement heeft een netto-vloeroppervlakte van 85,1 m² en beschikt over een terras langs straatzijde van 9,7 m².

Op het gelijkvloers wordt in de inkomzone een fietsenberging ingericht met plaats voor acht fietsen, uitgerust met een hoog-laagsysteem.

De voorgevel wordt uitgevoerd in een hedendaagse architectuur en afgewerkt met licht zandkleurig buitenpleisterwerk. De twee bovenste lagen van het nieuwe volume worden afgewerkt met holle beton elementen in licht-beige kleurstelling. Het aluminium buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in een licht bronzen kleur.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 24/11/1980 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (KW M-70-80).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 11 juni 2026 onder ref. AV/411/2026/00947 1:
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 hierna omschreven aandachtspunten.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 7 juli 2026:

Proximus

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :

Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.

*Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager. Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus. Via deze link kan u uw aanvraag officieel indienen:
<https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/>*

De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.

Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800.

Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 9 juni 2026 onder ref. AD-26-591:

Drinkwater

Deze adviesaanvraag betreft het slopen van een bestaande, bouwvallige eengezinswoning en het oprichten van een nieuwe meergezinswoning met 4 woonentiteiten.

M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking(en) worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We hebben verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor het oprichten van een nieuwe meergezinswoning met 4 woonentiteiten.

Ons advies is gunstig.

Toevoer

Ons advies is gunstig.

Riolering

Farys – Netinfra Z behandelt enkel adviesvragen die voldoen aan één van volgende criteria:

- * bouwdossiers en verkavelingsdossiers met toekomstig openbaar domein;*
- * bouwdossiers en verkavelingsdossiers met een aanzienlijke hydraulische impact op openbaar domein*
(= vanaf een verharde oppervlakte groter dan 1000 m²);
- * bouwdossiers vanaf 2 wooneenheden met nieuwe wegenis en vanaf 10 wooneenheden bij bestaande wegenis en gesitueerd in collectief te optimaliseren buitengebied;*
- * verkavelingsdossiers met meer dan één bijkomende wooneenheid gesitueerd in collectief te optimaliseren buitengebied.*
- **

Aangezien het voorliggende dossier niet voldoet aan deze criteria, kan door de stad op basis van de inhoud van het standaardadvies dat aan de stad werd overgemaakt, advies verleend worden.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 5 juni 2026 onder ref. 077485-001/PJ/2026:

BESLUIT: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- De fietsstalling moet brandwerend gescheiden zijn van de inkomhal, door wanden EI 60 en zelfsluitende branddeuren EI1 30.*
- De deuren van de appartementen moeten vrijloopdeuren zijn (enkel-bij-brand zelfsluitend).*
- De constructievoorwaarden voor het binnentrappenhuis moeten integraal nageleefd worden.*
- Branddetectie-installatie(s) zie deel B*

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 1 juni 2026:

Netuitbreiding nodig:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

*Wyre Coax Build Support Blarenberglaan 2C 2800 Mechelen 015 89 81 10
cbs@wyre.be.*

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>. ;

Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend. <https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 3 juni 2026 onder ref. 5000130442:

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen. Bij deze hebt u aan onze financiële voorwaarden voldaan. Hiernaast dient u ook aan de technische voorwaarden in dit schrijven en de technische brochures Fluvius te voldoen. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Opmerkingen betreffende de bestaande wegnis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden 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 Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD EKKERGEM, goedgekeurd op 27 oktober 1989, en is bestemd als klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern en multifunctionele zone.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften.

Artikel 3.3.3 De hoogte van de constructies opgericht in de tuinstrook en op de binnenkern wordt bepaald t.o.v. het maaiveld.

Op de perceelsgrenzen mag de hoogte maximum 3,5 m bedragen, tenzij op het bestemmingsplan morfologie expliciet een bepaalde referentiehoogte opgegeven is (toepassing zie art. 3.3.1.). Deze referentiehoogte mag eveneens op de zijperceelsgrenzen aangehouden worden.

Indien de hoogte van de bestaande gemene muren hoger is kan het College evenwel afwijkingen toestaan, voor zover dit stedenbouwkundig verantwoord is.

De constructies moeten gelegen zijn onder het lichtbelemmeringsvlak bepaald door de maximumhoogte van de gemene muur (zoals hierboven bepaald), en een onder een hoek van 45° opwaarts gericht vlak.

Toetsing: Ten opzichte van het trottoirpeil komt de gelijkvloerse aanbouw tot op 3,9m, wat 40cm hoger is dan toegelaten. Overeenkomstig artikel 4.4.1 VCRO kan een vergunningverlenende overheid afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA ouder dan 15 jaar, voor zover de afwijking niet raakt aan de bestemming van het gebied.

De afwijking is beperkt van omvang en blijft ruimtelijk aanvaardbaar. Gelet op de bestaande bebouwingscontext, de beperkte meerhoogte en de geringe impact op lichtinval, bezonning en privacy van de aanpalende percelen, kan worden geoordeeld dat de afwijking geen significante ruimtelijke hinder veroorzaakt. De afwijking is bijgevolg verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

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 niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

Artikel 2.5 – Contact met de straat: Het gelijkvloers van een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij, moet aan de straatzijde een ruimte met een raamopening bevatten zodat regelmatig contact mogelijk is tussen de gebruiker(s) van het gebouw en de straat. Bij een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij is een autogarage, onderdoorgang, open of halfopen autostaanplaats slechts toegestaan als het perceel op de rooilijn minstens 7 meter breed is.

Dit artikel is van toepassing in geval van nieuwbouw, al dan niet na slopen en bij functiewijzigingen of grondige verbouwingen waarbij ingrepen aan de voorgevel gebeuren.

Toetsing: De gelijkvloerse voorgevel wordt hoofdzakelijk ingenomen door de inkomzone en de fietsenberging. Een fietsenberging en een loutere toegangs- of circulatieruimte worden volgens de toelichting bij artikel 2.5 van het Algemeen Bouwreglement in beginsel niet beschouwd als ruimtes die regelmatig contact tussen de gebruikers van het gebouw en de straat verzekeren. Aan de straatzijde wordt een beglaasde inkomdeur met raamopening voorzien. Deze inkomdeur ligt echter teruggetrokken ten opzichte van de rooilijn en heeft een beperkte omvang. Hierdoor wordt onvoldoende gegarandeerd dat daadwerkelijk en regelmatig contact met de straat mogelijk is. De aanvraag voldoet op dit punt niet aan artikel 2.5 van het Algemeen Bouwreglement.

Binnen de voorgestelde gevelcompositie is het evenwel mogelijk om een bijkomende volwaardige raamopening te voorzien. In de **bijzondere voorwaarden** wordt daarom opgelegd dat in de gelijkvloerse plint een bijkomend, voldoende groot en functioneel geplaatst raam wordt aangebracht. Dit raam moet visueel contact tussen de binnenruimte en het openbaar domein mogelijk maken. Mits naleving van deze voorwaarde wordt voldoende contact met de straat gegarandeerd en is de aanvraag in overeenstemming met de doelstelling van artikel 2.5 van het Algemeen Bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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.

Het perceel meet minder dan 5m breed waardoor het technisch niet haalbaar is om een hemelwaterput of infiltratievoorziening te installeren. Ter compensatie wordt een groendak aangelegd van 50l/m² aan buffercapaciteit. Voor de delen van het dakoppervlak die voorzien zijn van een groendak, is de aansluiting op een hemelwaterput niet verplicht. Aangezien de nieuwe platte daken als groendak worden aangelegd, moet er geen hemelwaterput geplaatst worden.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Er wordt een gebouw gesloopt. 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 april-30 juni 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 na gaan 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.

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 valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 9 juni 2026 tot en met 8 juli 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Stabiliteit en constructieve risico's

Meerdere bezwaarindieners uiten ernstige bezorgdheid over de stabiliteit van een naastgelegen, smalle en oudere woning tijdens en na de sloop- en bouwwerken. Er wordt aangehaald dat de bestaande woning reeds een zichtbare scheefstand of verzakking vertoont en mogelijk structureel afhankelijk is van de aanpalende bebouwing. De geplande afbraak zou volgens de bezwaarindieners een bestaand evenwicht kunnen verstoren, met risico op bijkomende zettingen, schade aan funderingen of zelfs instabiliteit van de woning.

Daarnaast wordt gewezen op de geplande ondergrondse bouwlaag, waarvan wordt gevreesd dat deze een impact kan hebben op de bestaande funderingen van de aanpalende bebouwing. Er wordt gesteld dat eventuele noodzakelijke stut- en beveiligingswerken ingrijpend zouden zijn en de bewoonbaarheid van de woning tijdelijk onmogelijk zouden maken.

Verlies van lichtinval en schaduwhinder

Een bezwaar betreft de verwachte afname van natuurlijke lichtinval ten gevolge van de verhoging van het bouwvolume. Volgens de indiener zal de naastgelegen woning, gelet op haar beperkte perceelsbreedte en ontwikkelingsmogelijkheden, blijvend geconfronteerd worden met extra schaduwvorming.

Hinder tijdens de uitvoering van de werken

De bezwaarindieners vrezen aanzienlijke hinder tijdens de sloop- en bouwwerken. Hierbij wordt vooral verwezen naar geluidshinder, stofhinder en een algemene aantasting van de woonkwaliteit gedurende de uitvoering van het project. Omdat de betrokken woning beperkte geluidsisolatie zou hebben en de bewoners regelmatig thuis aanwezig zijn, wordt verwacht dat de impact van de werken aanzienlijk zal zijn.

Toename van geluidshinder na realisatie

Er wordt eveneens gevreesd voor een structurele toename van geluidshinder na de realisatie van het project. De bezwaarindieners stellen dat de huidige situatie weinig geluidsoverlast veroorzaakt, terwijl een groter bouwproject met meerdere woonentiteiten volgens hen aanleiding kan geven tot meer omgevingslawaai en een vermindering van het wooncomfort.

Privacy en inkijk

Tot slot wordt bezwaar geuit tegen mogelijke inkijk vanuit de nieuwe ontwikkeling naar private buitenruimtes van aanpalende bewoners. Er wordt gevreesd dat de hogere bouwvolumes en bijkomende woongelegenheden de privacy van bestaande bewoners zullen verminderen.

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

Stabiliteit en constructieve risico's

De bezwaren met betrekking tot mogelijke zettingen, schade aan aanpalende gebouwen en de impact van de geplande sloop- en funderingswerken worden ter kennis genomen. De beoordeling van de stabiliteit van bestaande en nieuwe constructies behoort echter tot de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect en aannemer. Zij dienen de werken uit te voeren volgens de regels van goed vakmanschap en alle nodige maatregelen te treffen om schade aan aanpalende eigendommen te voorkomen.

De mogelijke noodzaak van stutwerken, funderingsmaatregelen of andere beschermingsmaatregelen tijdens de uitvoering van de werken betreft een uitvoeringsaspect dat niet wordt beoordeeld binnen de omgevingsvergunningsprocedure. Eventuele schadegevallen of burgerrechtelijke aansprakelijkheden vallen buiten de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Het is aangewezen om vóór de aanvang van de werken een plaatsbeschrijving van de aanpalende panden te laten opmaken.

Verlies van lichtinval en schaduwhinder

Het is aannemelijk dat de realisatie van het project een zekere impact zal hebben op de lichtinval en schaduwvorming op omliggende percelen. Elke nieuwe bebouwing brengt immers wijzigingen mee aan de bestaande omgevingssituatie. In een stedelijke context kan niet worden verwacht dat de bestaande lichttoetreding volledig ongewijzigd blijft.

De aangevraagde bouwhoogte sluit aan bij de schaal die gebruikelijk en ruimtelijk aanvaardbaar is in een stedelijke omgeving. Er wordt geoordeeld dat de voorziene vier bouwlagen geen buitensporige impact veroorzaken ten opzichte van wat in deze context redelijkerwijze verwacht kan worden. Het eventuele verlies van lichtinval vormt daarom geen grond om de aanvraag stedenbouwkundig onaanvaardbaar te achten.

Hinder tijdens de uitvoering van de werken

De bezwaren inzake geluidshinder en verstoring van het wooncomfort tijdens de bouwwerken worden erkend. Sloop- en bouwwerkzaamheden brengen echter onvermijdelijk een tijdelijke mate van hinder met zich mee. Dergelijke hinder is eigen aan bouwactiviteiten en kan op zichzelf geen aanleiding geven tot een weigering van een stedenbouwkundige vergunning.

Het komt toe aan de bouwheer en de aannemer om de uitvoering van de werken op een zorgvuldige wijze te organiseren en de hinder voor de omgeving zoveel mogelijk te beperken. Daarbij dienen zij de geldende regelgeving, waaronder de milieu- en politievoorschriften, na te leven. De aangehaalde hinder betreft bovendien een tijdelijke situatie die beperkt is tot de duur van de werken.

Toename van geluidshinder na realisatie

De vrees voor een toename van geluidshinder ten gevolge van bijkomende woongelegenheden wordt ter kennis genomen. Het voorwerp van de aanvraag betreft een residentiële ontwikkeling binnen een stedelijke woonomgeving. Het normale gebruik van woningen en appartementen geeft aanleiding tot gebruikelijke woonactiviteiten, die eigen zijn aan een woonfunctie.

Er zijn geen elementen die erop wijzen dat het project aanleiding zal geven tot een abnormale of ruimtelijk onaanvaardbare geluidshinder. De mogelijkheid dat meer bewoners aanwezig zullen zijn dan in de bestaande toestand volstaat op zich niet om te besluiten dat de aanvraag vanuit stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbaar zou zijn.

Privacy en inkijk

De bezwaren inzake mogelijke inkijk naar aanpalende percelen worden ter kennis genomen. In een stedelijke omgeving is een zekere mate van wederzijdse inkijk tussen naburige percelen echter niet volledig te vermijden. De beoordeling van de aanvraag toont niet aan dat er sprake is van een uitzonderlijke of buitensporige aantasting van de privacy.

De voorziene gevelopeningen maken deel uit van een gebruikelijke woonontwikkeling en geven geen aanleiding tot een onaanvaardbare privacy-impact in vergelijking met wat in een dense stedelijke context redelijkerwijze kan worden verwacht. Eventuele burgerrechtelijke bepalingen inzake zichten blijven daarbij onverminderd van toepassing.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voorziet in de sloop van een bestaande eengezinswoning en de oprichting van een meergezinswoning met vier woonentiteiten op een perceel gelegen in een stedelijke omgeving. Het voorgestelde project sluit qua functie aan bij de woonbestemming van de omgeving en draagt bij aan een efficiënter ruimtegebruik door de realisatie van bijkomende woonegelegenheden binnen het bestaand stedelijk weefsel.

Het nieuwe gebouw wordt opgericht binnen een smal perceel en vertoont een compacte volumetrie die kenmerkend is voor een stedelijke context. De bouwhoogte van zes bouwlagen sluit aan bij de schaal die op verschillende plaatsen in de omgeving voorkomt, waardoor het project stedenbouwkundig inpasbaar is. Door de geleiding van de achterbouwdieptes en de aanwezigheid van terrassen wordt de volumetrische impact op de aanpalende percelen beperkt en blijft een aanvaardbare verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte behouden.

De aanvraag voorziet in een gevarieerd woonaanbod bestaande uit een triplexwoning, twee studio's en een duplexappartement. De woonentiteiten beschikken over voldoende kwalitatieve woonoppervlaktes en private buitenruimtes, wat bijdraagt aan een goed wooncomfort voor de toekomstige bewoners. Daarnaast wordt op het gelijkvloers een voldoende ruime fietsenberging ingericht, waardoor duurzame verplaatsingswijzen worden ondersteund en de mobiliteitsimpact van het project beperkt blijft.

Ook architecturaal levert het project een kwalitatieve bijdrage aan het straatbeeld. Het hedendaagse ontwerp met een verzorgde materiaalkeuze, bestaande uit licht zandkleurig pleisterwerk en licht bronzen aluminium buitenschrijnwerk, resulteert in een sober en harmonieus gevelbeeld dat zich op een eigentijdse wijze integreert in de omgeving.

Gelet op de functionele inpasbaarheid, de kwalitatieve wooninvulling, de duurzame mobiliteitsvoorzieningen en de architecturale uitwerking kan worden geoordeeld dat de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar is en een positieve bijdrage levert aan de verdere versterking van het stedelijk woonweefsel.

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_2024010068 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 slopen van een bouwvallige eengezinswoning en het oprichten van een meergezinswoning aan 2M PROPERTIES bv (O.N.:0707741890) gelegen te Martelaarslaan 464, 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:

Voorwaarden vloeiend uit externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 5 juni 2026 met kenmerk 077485-001/PJ/2026).

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 3 juni met kenmerk 5000130442).

De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 9 juni 2026 met kenmerk AD-26-591).

De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 7 juli 2026).

De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 1 juli 2026 met kenmerk).

De voorwaarden opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 11 juni 2026 met kenmerk AV/411/2026/00947 1).

Gevelplint

In de gelijkvloerse voorgevel moet, naast de beglaasde inkomdeur, een bijkomende volwaardige raamopening worden voorzien. Deze raamopening moet voldoende groot en functioneel geplaatst zijn om daadwerkelijk visueel contact tussen de binnenruimte en het openbaar domein mogelijk te maken en zo een levendige plint te garanderen. De aangepaste geveltekening moet vóór de uitvoering ter goedkeuring aan de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning worden voorgelegd.

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.

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

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 = inwonerequivalent)

- * +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

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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 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.

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

Openbaar domein:

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads Kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De keermuurtjes aan de keldergaten die worden gesupprimeerd, moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

Opbouw:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

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 Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

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).

Je bent verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, straatkolken en de rijweg die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De Stad Gent herstelt deze beschadigingen op jouw kosten.

Vooraleer te starten met de werken maak je daarom een plaatsbeschrijving op van de omliggende trottoirs en wegen met bijzondere aandacht voor de straatkolken.

We verwachten verder een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met de al aanwezige schade aan het openbaar domein. Beschrijf kort elke foto en voeg ook een plannetje toe met aanduiding van de positie van waar je de foto's nam. Als dit je niet zelf lukt, laat je gerust bijstaan door een architect of landmeter, maar dat is niet noodzakelijk.

Ook geef je aan of er aanpassingen aan het voetpad nodig zijn. Daarbij geef je de timing van de aanpassingswerken duidelijk mee.

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.

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

Huisnummering:

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftiendertig 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 aantoonst 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 vervalt termijn 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 vervalt termijn 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 gedeeltes, 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 stilzweigend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de 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_06601 - OMV_2024010068 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwvallige eengezinswoning en het oprichten van een meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Martelaarslaan, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024010068

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_042_G_B_01.pdf	ZyMo/SPo/GDJl2+S2GrzHQ==
BA_042_G_B_02.pdf	mcwYFp5uajEnKVGvXUGH5g==
BA_042_G_N_01.pdf	JWlFywb3Uc7X7DbzDI8RIa==
BA_042_G_N_02.pdf	ue6KZTPLHHNkALyxZYqO8A==
BA_042_I_B_01.pdf	zl399tjHyvWtkNovJp/L/g==
BA_042_I_N_01.pdf	lktIH7B6WwpZ4zznH4baMg==
BA_042_L_B_01.pdf	rs+0L5bHjMBGbtXeNpmv7w==
BA_042_L_N_01.pdf	m7CD1JHLaoRzHS6ydxkpLA==
BA_042_P_B_01.pdf	B3c4PLFHOMto8VRkKbF52w==
BA_042_P_B_02.pdf	AO9Dok0/yCy+4riDqmghUQ==
BA_042_P_B_03.pdf	ztlxgdDDAJbXZHpYRPdRZg==
BA_042_P_B_04.pdf	HZ+5syDna/IuRR1+ujdBpA==
BA_042_P_N_01.pdf	8aNN7Q/wDZHkVLtNrMh0IQ==
BA_042_P_N_02.pdf	dfpmLqcR9kifMraW/3h9aw==

BA_042_P_N_03.pdf	zeJFi4FhtW+doj6vxUM0HA==
BA_042_P_N_04.pdf	OumpbFsNiuAcIHF5puUf7A==
BA_042_P_N_05.pdf	kXi7YzODST4poN3XnOE3g==
BA_042_P_N_06.pdf	fBwOxTUicUQJZcuCE/fxaw==
BA_042_P_N_07.pdf	QvCGtxbllhWUKOGwqrJYvQ==
BA_042_S_B_01_AA.pdf	+TpLwVOzb89aBPbF7iQY6A==
BA_042_S_N_01_AA.pdf	BDc7eLHMUQBtuSUyz1bg9g==
BA_042_S_N_02_zijgevel.pdf	hBOtLkzDg9hHbpbVtacHJw==
BA_042_T_B_01.pdf	vm6cTTjU5rkj5+hwpZ7ICg==
BA_042_T_N_01.pdf	MzTS9Uhlc94ChTLRoveklg==