



2026_CBS_07630 OMV_2026070892 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van uitgevoerde werken aan een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Seminariestraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 september 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Litrik Delvoye - Jasmien De Wannemaeker met als contactadres Watermolenstraat 26, 9570 Lierde hebben een aanvraag (OMV_2026070892) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 9 juli 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van uitgevoerde werken aan een meergezinswoning
- Adres: Seminariestraat 6/0001-0301, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 1368E

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 27 juli 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 7 september 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het pand in kwestie is gelegen langs de Seminariestraat in de binnenstad. De omgeving bestaat uit een diverse bebouwing met onderwijsinstellingen en een gebouw met toeristische verblijfsrecreatie. De aanpalende panden hebben een residentieel karakter bestaand uit 3 bouwlagen met een hellend dak. Het pand in kwestie bestaat uit 3 bouwlagen onder een zadeldak.

Het pand Seminariestraat nr. 6 is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het pand is gelegen in UNESCO werelderfgoed bufferzone.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Er werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de meergezinswoning (zie 2. Historiek). Voorliggende aanvraag gaat over enkele werken die anders zijn uitgevoerd dan destijds vergund.

- Regularisatie isoleren en afwerken van de gemene muren (zijgevels) aan het dak. Hierdoor werd de scheidingsmuur plaatselijk opgehoogd met 20cm.
- Regularisatie niet plaatsen gascondensatieketel en het plaatsen van lucht-lucht warmtepompen met buitenunits op terrassen en in de tuinzone. Op de nieuwe uitpandige terrassen werden warmte-units geplaatst op 1,45m van de linker perceelsgrens en 3,35m van de rechter perceelsgrens.
- Regularisatie niet uitvoeren van de plint in de voordeur en het dichtens van de kelderopening in de voorgevel.
- Regularisatie sloop afdekkelder op advies van de ingenieur en realiseren afdekkelder met nieuwe nulpas 17cm hoger dan de oorspronkelijke nulpas. De voormalige afdekking van de kelder bleek in te slechte staat te zijn. *? dit werd intern opgelost. Dit heeft geen impact op de kroonlijst- of nokhoogte. Bijgevolg is dit niet vergunningsplichtig en wordt dit niet verder beoordeeld.*

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 26/10/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een studentenhuysvesting naar een meergezinswoning. (OMV_2023072987)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 27/04/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een vensterraam tot een garagepoort (rolluik) in de benedenvoorgevel. (KW S-11-70)

Handhaving

Op 15/04/2026 werd volgend stedenbouwkundig misdrijf vastgesteld;

- De zijgevels (wachtgevels) werden geïsoleerd, strijdig met omgevingsvergunning OMV_20230722987 en dit binnen de UNESCO werelderfgoed bufferzone.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 7 augustus 2026 onder ref. 016757-006/PJ/2026: *GUNSTIG*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, 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 - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als referentie toegelaten bouwhoogte (in meter) en zone B voor woningen en tuinen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- 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 middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

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.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werd **1 bezwaarschrift** ingediend binnen de vervalttermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

A/ De overbouw van 20cm ter hoogte van het dak, zoals weergegeven op de plannen, komt niet overeen met de werkelijkheid. Er wordt verzocht om de exacte afstand tot de perceelsgrens objectief te laten controleren.

B/ De dakpannen werden niet correct teruggeplaatst. Hierdoor is er waterinsijpeling geweest. In het bezwaar wordt verzocht om na te gaan of de dakconstructie en aansluiting technisch voldoende waterdicht en deugdelijk zijn.

C/ Er wordt opgemerkt dat de warmtepompen niet werden opgenomen in het oorspronkelijk aanvraagdossier en deze nieuw zijn. Er wordt gevraagd om na te gaan of de installaties voldoen aan alle toepasselijke voorschriften en geen onaanvaardbare hinder veroorzaken voor de woning.

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

A/ In de voorliggende aanvraag moet het isoleren van de zijgevels geregulariseerd worden aangezien het pand gelegen is in de in UNESCO werelderfgoed bufferzone. Hierdoor is het isoleren van alle gevels vergunningsplichtig. Een omgevingsvergunning heeft echter een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet). De vergunning kan geen afbreuk doen aan rechten van derden. De toelating aanpassingen te maken aan een gemene muur betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid en moet dus gebeuren met respect voor de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek. Met andere woorden is een omgevingsvergunning niet het instrument om te kunnen controleren wat de afstand tot de perceelsgrens objectief is. Dit betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid.

B/ Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren en zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. De noodzakelijke voorzorgsmaatregelen kunnen echter niet via een omgevingsvergunning worden opgelegd en vallen onder de verantwoordelijkheid van de

bouwheer, architect en aannemer. Het is aangewezen dat voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving werd opgemaakt zodat deze kan vergeleken worden met de toestand na de werken. Desondanks betreft de eventuele schade aan derden een burgerrechterlijke materie.

C/ Het klopt dat in het dossier dat werd vergund op 26/10/2023 er werd gewerkt met een gascondensatieketel. In voorliggende aanvraag wordt ook de regularisatie van het plaatsen van de buitenunits voor de warmtepompen expliciet aangevraagd. Het wijzigen van het verwarmingssysteem van gascondensatieketel naar warmtepompen is niet verguningsplichtig. Ook het plaatsen van de buitenunits van warmtepompen kan in vele gevallen vrijgesteld van vergunning.

Artikel 2.1 Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor de volgende handelingen in, aan en bij hoofdzakelijk vergunde of vergunde geachte woningen:

8°/1 de plaatsing van bovengrondse onderdelen van warmtepompen en airco's in de tuin, op een gevel of op een plat dak, ingeplant tot op twee meter van de perceelsgrens of tot tegen een bestaande scheidingsmuur; (uit: Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van [stedenbouwkundige] handelingen waarvoor geen [omgevingsvergunning] nodig is)

In voorliggende aanvraag voldoen ze niet aan de bovenstaande criteria, waardoor het plaatsen van de buitenunits van de warmtepompen vergunningsplichtig is en een beoordeling vraagt. Die beoordeling is ongunstig (zie verder 9. Omgevingstoets).

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Regularisatie gevelwerken

In Gent valt deze bufferzone nagenoeg samen met het CHE-gebied (woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde). Om die reden wordt de impact van de ingrepen ook afgewogen ten opzichte van de aanwezige erfgoedwaarden.

De aanvraag omvat wijzigingen ten opzichte van de vergunde toestand zijnde OMV_2023072987. Deze wijzigingen hebben geen impact op de toen opgemaakte erfgoedevaluatie zijnde:

- In 1970 werd vergunning verleend voor het afkappen van de voorgevel en het herbepresteren van deze façade met grijze simili, en voor het verbouwen van een venster raam tot een garagepoort (rolluik) in de benedenvoorgevel. Tijdens deze verbouwingscampagnes werd het oorspronkelijke 19de-eeuwse gevelbeeld aangepast tot de huidige voorgevel. Deze architecturale vormgeving heeft geen bijzondere erfgoedwaarde. Er kan verondersteld worden dat het pand voor het overige wel nog zijn oorspronkelijke dragende structuren (moeren, vloerroosteringen, dakconstructie, trappartij) en indeling behouden heeft.

Dit is ook af te leiden uit de plannen bestaande toestand.

Er wordt geoordeeld, op basis van de beschikbare informatie, dat de erfgoedwaarde van deze bebouwing beperkt is en deels werd aangetast. Bijgevolg kan de aanvraag gunstig geadviseerd worden vanuit erfgoedpunt.

Het bijkomend isoleren en afwerken van de zijgevels alsook de aanpassingen aan de voorgevel worden vanuit erfgoed oogpunt gunstig geadviseerd (zie boven). Bijkomend is de ruimtelijke impact hiervan ook verwaarloosbaar ten opzichte van het positief effect op de energie-efficiëntie van het pand. Deze handelingen worden gunstig geadviseerd.

Regularisatie warmtepomp.

In voorliggende aanvraag werden de buitenunits van de warmtepomp geplaatst op minder dan 2m van alle perceelsgrenzen, waardoor deze niet vrijgesteld zijn. Ten opzichte van de linker perceelsgrens bedraagt de afstand 1,40m tot de warmtepompen.

In het Vrijstellingsbesluit van de Vlaamse regering staat hierover het volgende:

Artikel 2.1 Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor de volgende handelingen in, aan en bij hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen:

8°/1 de plaatsing van bovengrondse onderdelen van warmtepompen en airco's in de tuin, op een gevel of op een plat dak, ingeplant tot op twee meter van de perceelsgrens of tot tegen een bestaande scheidingsmuur;

De opgesomde criteria hebben als doel om de impact en hinder voor aanpalenden van de buitenunits tot het minimum te beperken. In het voorliggende dossier werd hieraan niet voldaan, vandaar de regularisatie.

In het vergunde dossier werd op de plaats van de warmtepompen tuinkasten ingetekend. De tuinkasten hadden een tweeledige functie: een afstand van 190cm tot de linker perceelsgrens waarborgen (cf. Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten) en het opbergen van tuingerief. Op dezelfde plaats werden nu warmtepompen geplaatst waarvan geweten is dat ze wel geluid produceren alsook zorgen voor windverplaatsing. Hierdoor neemt de woonkwaliteit van het buitenterras aanzienlijk af. Enerzijds vermindert de opbergruimte en anderzijds nemen geluid en windverplaatsing toe.

Het is vanuit de woonkwaliteit voor de entiteiten, alsook vanuit de goede ruimtelijke ordening om de mogelijke hinder naar aanpalende percelen te beperken, wenselijk om de buitenunits collectief te voorzien conform het vrijstellingsbesluit. Indien dit niet collectief kan, moeten de units minstens gebundeld worden. Zo kunnen ze gebundeld opgesteld worden tegen de bestaande, voldoende hoge perceelsmuur op het gelijkvloers. Hierdoor zal de hinder naar aanpalenden beperkter zijn en kunnen de terrassen opnieuw voorzien worden van een tuinkast en een meer aangename buitenruimte zijn.

De regularisatie van de warmtepompen komt niet in aanmerking voor vergunning. **Dit deel wordt uit de vergunning gesloten.** Er moet gezocht worden naar een oplossing, conform het vrijstellingsbesluit.

CONCLUSIE

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies.

Ongunstig stedenbouwkundig advies voor de regularisatie van de warmtepompen omwille van negatieve impact op de woonkwaliteit en geen goede ruimtelijke ordening.

Gunstig advies voor de regularisatie van de gevelwerken.

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_2026070892_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het regulariseren van uitgevoerde werken aan een meergezinswoning aan Litrik Delvoye - Jasmien De Wannemaeker gelegen te Seminariestraat 6/0001-0301, 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:

Volgende handelingen worden uit de vergunning gesloten

- **Regularisatie warmtepompen. De warmtepompen moeten geplaatst worden conform het Vrijstellingsbesluit.**

Voorwaarden uit dossier OMV_2023072987 blijven gelden.

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.

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtstbijgelegen 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.**

Sloop:

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.

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).

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 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 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 bouwtechnische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de 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_07630 - OMV_2026070892 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van uitgevoerde werken aan een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Seminariestraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026070892

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_117 - SSG_T_V.pdf	JvY167ml/XG1aINRAZgJ7A==
BA_117 - SSG_T_N.pdf	HyAzIIUw8O22N83c/wAdyw==
BA_117 - SSG_T_B.pdf	xkrJjEAFS59ZRH8LFYGPmg==
BA_117 - SSG_S_V_A.pdf	IbGJ6nPvrkk3q8hCxtvHSw==
BA_117 - SSG_S_N_A.pdf	O7UTxU6Vbi5vCsYfmd1wAA==
BA_117 - SSG_S_B_A.pdf	Vyyp6rDGqN5+pw1QyxU5zw==
BA_117 - SSG_P_V_FUND.pdf	hE5RKktNNygznl8dLEw5ng==
BA_117 - SSG_P_V_DAK.pdf	WcCg/MIZqptilgk1x+dOtQ==
BA_117 - SSG_P_V_4.pdf	rcNHc6liaSTLAv4vzTMMjw==
BA_117 - SSG_P_V_3.pdf	vcwljfhbulD1YnGxjCyGbQ==
BA_117 - SSG_P_V_2.pdf	UT2wFaq9q0u9LwAGEVN9rg==
BA_117 - SSG_P_V_1.pdf	6sz5pGe1ustzZ+P8aMI84w==
BA_117 - SSG_P_V_00.pdf	BNSfX92v4oFSEMEWG4abeg==
BA_117 - SSG_P_N_FUND.pdf	e/vXYlsetpUNMtgsoS9Hjw==

BA_117 - SSG_P_N_DAK.pdf	JE13kwEjxJMa03qb27Sieg==
BA_117 - SSG_P_N_3.pdf	KEQfSJh9PZBxP4mCxdf0nQ==
BA_117 - SSG_P_N_2.pdf	joJzAeWHRzYeb1sHRRVU1w==
BA_117 - SSG_P_N_1.pdf	lwa0sufvrhVoJytGVbIP+g==
BA_117 - SSG_P_N_00.pdf	imAfoJngGebVe/oBhX5kg==
BA_117 - SSG_P_N_+4.pdf	luq8B7eUxQFOeP1yKMdXeA==
BA_117 - SSG_P_B_FUND.pdf	1/6zxoGSBiJaBHVw9IoDMg==
BA_117 - SSG_P_B_DAK.pdf	Ql56GiJSdv5Nu79yvlUlxA==
BA_117 - SSG_P_B_3.pdf	gllQWE6l1jbfJlmgzNDhUg==
BA_117 - SSG_P_B_2.pdf	X+D02ibhRml/O44kO37lrA==
BA_117 - SSG_P_B_1.pdf	HeEY8LnD42um1JcURoNY6A==
BA_117 - SSG_P_B_00.pdf	cwcky5KJkqeAqdO7RiDu8w==
BA_117 - SSG_P_B_+4.pdf	CYZS0l4p5NxNxstla8eauQ==
BA_117 - SSG_L_legende.pdf	4MjR8TYjYxOqbyruTyPrag==
BA_117 - SSG_I_V.pdf	0zYWNhAA1OvygJ8SI1Xzuw==
BA_117 - SSG_I_N.pdf	MtYkGINI/olziCo6Z8xllg==
BA_117 - SSG_I_B.pdf	iIMjNBiWgUp8vnbzhkG68g==
BA_117 - SSG_G_V_VG.pdf	fA2BLf8SXvto9FrnJ3BQTg==

BA_117 - SSG_G_V_AG.pdf	baHKg7D0xgiA8o8E9+mWkg==
BA_117 - SSG_G_N_VG.pdf	c3oxQjoMbEkVtxoqYK6Qxw==
BA_117 - SSG_G_N_AG.pdf	QNM5UZXMgrXeZywQ4+S5nw==
BA_117 - SSG_G_B_VG.pdf	3ypAAW+524S5bM9LWACvKg==
BA_117 - SSG_G_B_AG.pdf	8ll3hYfPTz7FmiZuxFulYg==