



---

**2024\_CBS\_08471 OMV\_2024081315 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van het samenvoegen van 2 kleinere woningen tot 1 grotere woning - zonder openbaar onderzoek - Landbouwersstraat, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 september 2024

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen  
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**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?**

Redbouw BV met als contactadres Foreestelaan 3D, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024081315) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 juni 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van het samenvoegen van 2 kleinere woningen tot 1 grotere woning
- Adres: Landbouwersstraat 62, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 3384T6

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 juli 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.  
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op  
26 augustus 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

#### Omgeving

De te renoveren woning is gelegen in de Landbouwersstraat in de wijk Muide-Meulestede-Afrikalaan. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning bestaande uit 2,5 bouwlagen en afgewerkt met een hellend dak.

#### Bouwmisdrijf

Op 8 maart 2021 werd het volgende vastgesteld:

1. Het slopen van een steunmuur tussen de keuken en de private buitenruimte. Het overdekken van de private buitenruimte. En het uitbreiden van de keuken en de sanitaire ruimte op de gelijkvloerse verdieping.
2. Het doorbreken van een steunmuur in de hall op de eerste verdieping door het maken van een opening.
3. Het wijzigen van het aantal woonentiteiten door het ter beschikking stellen van een te beschermen eengezinswoning als kamerwoning.

Op 17 maart 2021 werd hiervoor een aanmaning verstuurd voor het indienen van een regularisatiedossier voor volgende werken:

1. Het slopen van een steunmuur tussen de keuken en de private buitenruimte, het overdekken van de private buitenruimte en het uitbreiden van de keuken en de sanitaire ruimte op de gelijkvloerse verdieping; en
2. Het doorbreken van een steunmuur in de hall op de eerste verdieping door het maken van een opening te regulariseren.

Het uitvoeren van aanpassingswerken, meer bepaald

3. Het wijzigen van het aantal woonentiteiten door het ter beschikking stellen van een te beschermen eengezinswoning als kamerwoning.

#### Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag wordt een tweede regularisatie aangevraagd voor het verbouwen van een eengezinswoning.

Op 6/1/2022 werd een vergunning afgeleverd voor een regularisatie van een rijwoning (OMV\_139199). De werken werden echter anders uitgevoerd dan vergund, om deze reden wordt een nieuwe renovatie aangevraagd.

Tijdens de renovatie bleek dat er op de gelijkvloerse bouwlaag een ruimte aanwezig is die geen eigendom was van de bouwheer, maar die toebehoort aan woning nr. 66 (linkerbuur), het is vermoedelijk een sanitaire ruimte. Dit was vooraf niet duidelijk maar bleek bij ontmanteling toch een feit te zijn.

Bij gevolg werden de verbouwingswerken als volgt aangepast:

\* Gelijkvloerse bouwlaag : Met uitzondering van het te behouden gebouw rechts zullen de bouwdiepten gereduceerd worden naar 8,66 m achter de rooilijn.

De indeling van de gelijkvloerse ruimte diende ook te worden aangepast: De keuken werd niet uitgevoerd achter de rechter diepere hoofdgebouw, maar is nu opgetrokken links van het diepere hoofdgebouw. Dit bijgebouw heeft een plat dak met een kroonlijst van 3,20 m boven het trottoirpeil.

\* De 1<sup>e</sup> verdieping: De bestaande badkamer in de hoge aanbouw wordt omgevormd tot een dressing/wasplaats en de kleine 3<sup>e</sup> slaapkamer in het hoofdgebouw wordt omgevormd naar een badkamer.

\* De 2<sup>e</sup> verdieping: de indeling blijft behouden.

#### Gevels

De geplande gevelisolatie tegen de achtergevel met crepi blijft behouden.

Aan de voorgevel wordt de linker voordeur vervangen door een raam binnen dezelfde gevelopening.

#### Scheidingsmuren

De profielen van de scheidingsmuren wijzigen niet.

#### Aanpassingen buitenruimte / verharding

De aangepaste buitenruimte meet nu ca. 10,3 m<sup>2</sup> (deels verhard en deels met waterdoorlatende verharding).

Tegen de rechter zijperceelsgrens wordt onderaan het bestaande gebouw van 2 bouwlagen een open ruimte (7,9 m<sup>2</sup>) voorzien naar de buitenruimte toe. De bestaande bovenbouw op de 1<sup>e</sup> verdieping blijft behouden.

#### Aanpassingen riolering / waterhuishouding

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd.

De bouwheer plaatst een septische put (1.500L), intern komt een hemelwaterput (2.400L).

Er worden geen infiltratievoorziening of groendaken voorzien.

## **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 16/03/1993 werd een weigering afgeleverd voor de verbouwing van een woning (1992/634).
- Op 12/10/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning (1993/451).
- Op 28/01/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning tot een eengezinswoning (1998/1512).

#### Omgevingsvergunningen

- Op 6/1/2022 werd een vergunning afgeleverd voor een regularisatie van een rijwoning (OMV\_139199).

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

#### **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

##### **4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

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

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg MEULESTEDE, goedgekeurd op 17 augustus 2001, en is bestemd als woonzone (gesloten bebouwing) en zone voor koeren 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 werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.***

***Dit leidt tot volgende opmerking en/of bijzondere voorwaarden:***

###### **Artikel 3.2 : Beperken van verhardingen**

*Om de problematiek van wateroverlast en verdroging verder te voorkomen is het nodig dat de toename aan verharding sterk beperkt wordt. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.*

***Ontwerp : Niet duidelijk op de plannen.***

###### **Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd:**

*De verhardingen moeten waterdoorlatend worden aangelegd (en mag geen helling hebben van meer dan 2%) en/of deze niet-waterdoorlatende verhardingen moet kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).*

###### **Gewestelijke verordening hemelwater**

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

*Zie waterparagraaf.*

###### **Gewestelijke verordening voetgangersverkeer**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

*Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.*

#### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste 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).
- 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.

##### **1. Korte beschrijving van de in de nieuwe dakoppervlakten en verhardingen**

Oppervlakte bestaande dak hoofdgebouw en hoge bijgebouw: 65,0 m<sup>2</sup>.

Oppervlakte nieuw bijgebouw: 10,6 m<sup>2</sup>.

Oppervlakte nieuwe verharding: 10,3 m<sup>2</sup>

##### **2. Hemelwaterput**

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een nieuw gelijkvloers aanbouwvolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden is 31,8 m<sup>2</sup>.

Er moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5.000L.

*-> Het bestaande perceel is klein en er wordt onder de buitenruimte een septische put voorzien. Intern wordt een hemelwaterput met een inhoud van 2.400 L geplaatst. Dit is kleiner dan opgelegd, dit komt doordat de ruimten onder de woning beperkte afmetingen hebben en de stabiliteit van de woning niet in het gedrang mag komen.*

*-> De hemelwaterput met een inhoud van 2.400L is voldoende. Er wordt wel opgelegd dat de hemelwaterput moet worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.*

### **3. Groendak**

De eengezinswoning is kleiner dan 100 m<sup>2</sup>. Indien de afvoer van het hemelwater aangesloten is op een hemelwaterput, dan moet geen groendak voorzien worden.

-> *Het ontwerp is conform met de bepalingen.*

### **4. VERHARDING**

De verhardingen moeten waterdoorlatend worden aangelegd (en mag geen helling hebben van meer dan 2%) en deze niet-waterdoorlatende verhardingen moet kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

### **5. Infiltratievoorziening**

Het perceel is kleiner dan 120m<sup>2</sup>, namelijk +/- 86 m<sup>2</sup>.

-> *Er dient geen infiltratievoorziening te worden geplaatst.*

### **6. BUFFERVOORZIENING**

De afwaterende oppervlakte is kleiner dan 1000m<sup>2</sup>.

-> *Er dient geen buffervoorziening te worden voorzien.*

### **7. Bodem**

-> *Er worden geen bodemwerken voorzien.*

#### ***Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen***

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### ***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 - mits toepassing van bovenstaande maatregelen - de watertoets doorstaat.

### **6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING**

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

### **7. BEKENDMAKING**

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

## 8. OMGEVINGSTOETS

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

#### Bouwvolumes en scheidingsmuren

- \* De aanpassing van de gelijkvloerse bouwdiepte naar 8,66 m achter de rooilijn is zeker een beperkte bouwdiepte op dit ondiepe perceel, waardoor achteraan nog voldoende ruimte blijft voor het inrichten van een kleine, maar bruikbare stadstuin.
- \* De nieuwe bouwhoogte van het gelijkvloerse bijgebouw zal 3,20m (boven het trottoirpeil) meten.
- \* De profielen van de scheidingsmuren worden niet gewijzigd.

-> *We kunnen stellen dat bouwvolume ruimtelijk verantwoord zijn. De aanpalende percelen worden niet ingebouwd en zij zullen ook geen hinder ervaren door afname van hun belichting, bezonning en/of zichten.*

#### Gevels

Achtergevel: Het isoleren zal een positief effect hebben op zowel het wooncomfort, alsook op de energie-efficiëntie van de woning. Het bekleden met crepi is ruimtelijk en esthetische aanvaardbaar.

Voorgevel: In de voorgevel zal de oude voordeur links vervangen worden door een raamopeningen. Dit raam mag enkel openen naar binnen toe, dus niet over het openbare domein.

#### Binnenindeling

De nieuwe indeling op de verschillende bouwlagen zorgen voor een voldoende praktische inrichting:

De open dagleefruimten op de gelijkvloerse bouwlaag zijn goed met elkaar gebonden en resulteren in een groter ruimtegevoel.

We kunnen stellen dat de verbouwingswerken een meerwaarde betekenen voor de woonkwaliteit van deze eengezinswoning.

## **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 omgevingsvergunningaanvraag 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\_2024081315 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

### **Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het regulariseren van het samenvoegen van 2 kleinere woningen tot 1 grotere woning aan Redbouw bv (O.N.:0688691387) gelegen te Landbouwersstraat 62, 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:**

#### **Verharding buitenruimte**

De verhardingen moeten waterdoorlatend worden aangelegd (en mag geen helling hebben van meer dan 2%) en/of deze niet-waterdoorlatende verhardingen moet kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

#### **Hemelwaterput**

De hemelwaterput met een inhoud van 2.400L is voldoende. Er wordt wel opgelegd dat de hemelwaterput moet worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

#### **Septische put**

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

#### **Regenwaterpijp**

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10 cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1 m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.

Indien de regenwaterpijp verder dan 1,5 m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten.

#### **Riolering**

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

**Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.**

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op [www.farys.be/wettelijke-bepalingen](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen : [www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen](http://www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen)).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.

De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: [www.farys.be/richtlijnengeurhinder](http://www.farys.be/richtlijnengeurhinder).

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 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 40 tot 60 cm. 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. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privewaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer)

#### **Openbaar domein:**

##### **Opbouw:**

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

### **Artikel 3:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

#### **Openbaar domein**

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

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [wegen@stad.gent](mailto: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](http://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 aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en

minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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

#### **Artikel 100.**

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

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

#### **Artikel 101.**

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het 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 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.

2024\_CBS\_08471 - OMV\_2024081315 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van het samenvoegen van 2 kleinere woningen tot 1 grotere woning - zonder openbaar onderzoek - Landbouwersstraat, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024081315**

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.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_REGULARISATIEVANRIJWONING_S_V_01.pdf	oFpYa0Gx/zSbJaHpjXsrdw==
BA_REGULARISATIEVANRIJWONING_T_V_01.pdf	mJrgKSwoFLC7yLhpSjTOjA==
BA_REGULARISATIEVANRIJWONING_T_N_01.pdf	Jl9iHtYHOMt5jKJS3en4Zw==
BA_REGULARISATIEVANRIJWONING_T_B_01.pdf	clZQ6LEU7I3/R1m72AGlHA==
BA_REGULARISATIEVANRIJWONING_S_V_02.pdf	mXkOdnf4Cpj3D/hf4sC26g==
BA_REGULARISATIEVANRIJWONING_S_N_02.pdf	pcMuwAApYvIFjcECiFiABw==
BA_REGULARISATIEVANRIJWONING_S_N_01.pdf	hVB/6bGIzXNdSwZIRmT2yg==
BA_REGULARISATIEVANRIJWONING_S_B_02.pdf	TAjaLmEgBA6RVzeLlOy3pg==
BA_REGULARISATIEVANRIJWONING_S_B_01.pdf	ykhstGrd76VZ/leztgRomg==
BA_REGULARISATIEVANRIJWONING_P_V_03.pdf	EZcn+RqDXtCjveU8SAer6g==
BA_REGULARISATIEVANRIJWONING_P_V_02.pdf	DUJBu/MMu4haR4QUTPXAA==
BA_REGULARISATIEVANRIJWONING_P_V_01.pdf	HKxirFMZKTvqM8jXp5mr1A==
BA_REGULARISATIEVANRIJWONING_P_V_00.pdf	MNjrSTRlrwLCtoYBC993WQ==
BA_REGULARISATIEVANRIJWONING_P_N_03.pdf	BjQaNTN/XMrwhuplsyCSjA==
BA_REGULARISATIEVANRIJWONING_P_N_02.pdf	K/9OokQS4qsym+d4OLHNVA==
BA_REGULARISATIEVANRIJWONING_P_N_01.pdf	ItKWEv1aP33BIPbopRogqQ==
BA_REGULARISATIEVANRIJWONING_P_N_00.pdf	cFh/gir39tw/PTDRTzpFhQ==
BA_REGULARISATIEVANRIJWONING_P_B_03.pdf	mDDdsJ1Xrek+zXLzUpZo6Q==
BA_REGULARISATIEVANRIJWONING_P_B_02.pdf	T8Hf5obkrKU4aCDqONDjoA==
BA_REGULARISATIEVANRIJWONING_P_B_01.pdf	1h8iUbt+5TvYtg0hLTnSw==
BA_REGULARISATIEVANRIJWONING_P_B_00.pdf	RzVx26/tjF0hHXJlIKufPA==
BA_REGULARISATIEVANRIJWONING_L_V_01.pdf	uvVdS/nfaicWwNFTpYYTAg==

BA_REGULARISATIEVANRIJWONING_L_N_01.pdf	sx7zk7IHTwAYrcavr4DSgg==
BA_REGULARISATIEVANRIJWONING_L_B_01.pdf	hLLXcVdiihgJRR0xoLIQ==
BA_REGULARISATIEVANRIJWONING_I_V_01.pdf	PX/c0GFqwPGMDVwlluOYsg==
BA_REGULARISATIEVANRIJWONING_I_N_01.pdf	thHAxzwHgey5Q2k75PG+MA==
BA_REGULARISATIEVANRIJWONING_I_B_01.pdf	tqHlgL+hjcKxFuH+l16ctQ==
BA_REGULARISATIEVANRIJWONING_G_V_02.pdf	9S5Z9FsayvyJm8sugmf7IQ==
BA_REGULARISATIEVANRIJWONING_G_V_01.pdf	4FP31zb6UpOpOGQecnnYOw==
BA_REGULARISATIEVANRIJWONING_G_N_02.pdf	lleEIEYAGFBCC+MFmyOsZQ==
BA_REGULARISATIEVANRIJWONING_G_N_01.pdf	JLoKRu78a4XAqwf8+ZBRtQ==
BA_REGULARISATIEVANRIJWONING_G_B_02.pdf	2U0RmqwXvJbdR0ltSdabdw==
BA_REGULARISATIEVANRIJWONING_G_B_01.pdf	l90jMrPla6UNpTi2vnrijQ==