



---

**2026\_CBS\_03738 OMV\_2026014557 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning met het creëren van een bijkomende bouwlaag voor een nieuwe woonentiteit, het uitbreiden van de terrassen en het isoleren van de voorgevel - zonder openbaar onderzoek - Ottergemsesteenweg, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 april 2026

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

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

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

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

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

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

**Motivering**

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

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

LOVACO BV met als contactadres Reinaertdreef 9, 9830 Sint-Martens-Latem heeft een aanvraag (OMV\_2026014557) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 3 februari 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een meergezinswoning met het creëren van een bijkomende bouwlaag voor een nieuwe woonentiteit, het uitbreiden van de terrassen en het isoleren van de voorgevel
- Adres: Ottergemsesteenweg 310-316, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nrs. 222S en 222W

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 maart 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 21 april 2026.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

De aanvraag heeft betrekking op een pand gelegen langs de Ottergemsesteenweg, in de wijk *Nieuw Gent – UZ*, op korte afstand van de Zuiderbegraafplaats. De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door gesloten bebouwing, in gebruik als één- of meergezinswoning.

Het betrokken pand betreft een meergezinswoning met 4 appartementen en een handelszaak in de plint. Het gebouw omvat drie bouwlagen en is afgewerkt met een plat dak. Aan de rechterzijde bevindt zich op maaiveldniveau een onderdoorgang die toegang verleent tot een achterliggend gebied met garageboxen.

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

##### Verbouwingswerken

Met deze aanvraag wordt de meergezinswoning verbouwd en uitgebreid, zowel in de hoogte als in de diepte. De aangevraagde ingrepen omvatten:

- het toevoegen van een bijkomende bouwlaag voor de inrichting van een extra woonentiteit;
- de sloop van de bestaande aanbouw en de vervanging ervan door een nieuw volume dat de volledige koer inneemt;
- het realiseren van nieuwe uitpandige terrassen voor de verschillende appartementen aan de achterzijde;
- het energetisch isoleren en afwerken van de voorgevel aan de straatzijde.

Het nieuwe aanbouwwolume zal worden gebruikt als refter, die toegankelijk is via een deur in de achtergevel en een deur aan de achterzijde van de kapperszaak op het gelijkvloers. Na realisatie van het nieuwe aanbouwwolume bedraagt de totale bouwdiepte op het gelijkvloers, inclusief het hoofdvolume, ongeveer 19,2 m. De dakrand van dit nieuwe aanbouwwolume ligt op een hoogte van ca. 3 m ten opzichte van het achterliggende maaiveld. De scheidingsmuur met de linker aanpalende buur wordt over een diepte van 3,1 m met ongeveer 40 cm verhoogd.

Door het toevoegen van de terrassen aan de achterzijde neemt ook de bouwdiepte op de verdiepingen toe, van ca. 12,8 m naar ongeveer 15,6 m. De terrassen worden onderling aan de hoeken verbonden door een verticale draagstructuur (palen). Ze zijn aan de achterzijde afgewerkt met een balustrade en aan de zijkanten voorzien van een zichtscherm met een hoogte van ongeveer 1,8 m.

De dakrandhoogte van het hoofdgebouw wordt verhoogd van 9,66 m naar 12,89 m door de toevoeging van een vierde bouwlaag in functie van een bijkomende woonentiteit. Hierdoor neemt het aantal woonentiteiten in de meergezinswoning toe van 4 naar 5 en verhogen de scheidingsmuren van zowel de linker als de rechter aanpalende eigendom.

In functie van de meergezinswoning zullen twee van de bestaande garageboxen uit het achterliggende gebied worden ingezet voor het overdekt stallen van fietsen. Daarnaast wordt één garagebox ingericht als gemeenschappelijke afvalberging. Hierdoor ontstaat een erfdiensbaarheid op het achterliggende gebied ten gunste van de meergezinswoning. Ook de riolering wordt aangepast.

Verder wordt de voorgevel energetisch geïsoleerd en afgewerkt met keramische tegels.

#### Functiewijziging (regularisatie)

Tot slot wenst de aanvrager ook de functiewijziging in de plint te regulariseren. De bestaande detailhandelfunctie werd zonder vergunning omgevormd tot een dienstenfunctie (kapsalon). De aanvrager wenst deze situatie te regulariseren.

## **2. HISTORIEK**

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

#### Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 23/09/1963 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten gebouw met winkel en 4 appartementen. (Litt. O-9-63)

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

## **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

#### **Brandweer**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 17 maart 2026 onder ref. 077075-001/LA/2026: Zie bijlage op het Omgevingsloket.

*Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.*

*Bijzondere aandachtspunten: De keldertrap dient gescheiden te worden van de bovenliggende verdiepingen volgens volgende voorwaarden:*

- De wanden die ze scheiden hebben EI 60
- De toegang tot ieder trappenhuis geschiedt via een zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deur EI1 30.

#### **Fluvius**

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van Fluvius afgeleverd op 30 maart 2026 onder ref. 5000124091: Zie bijlage op het Omgevingsloket.

*Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. 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](http://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.*

*Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen Voor Elektriciteit: Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.*

*Tellerlokaal:*

*Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.*

*<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>*

*Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:*

*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.*

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

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

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in

Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

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

#### **4.3. Verordeningen**

##### **Algemeen Bouwreglement**

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

Het ontwerp is niet volledig in overeenstemming met het Algemeen Bouwreglement en wijkt af op volgend punt:

#### **Artikel 5.5 – Bereikbaarheid en toegankelijkheid van fietsenstallingen**

##### **Voorschrift**

##### **§1 Fietsparkeerplaatsen voor bewoners**

De fietsparkeerplaatsen voor bewoners worden ondergebracht in één of meerdere fietsenbergingen. Een fietsenberging voor bewoners is overdekt en afsluitbaar en vlot bereikbaar en goed toegankelijk vanop de openbare weg. De fietsenberging kan individueel of collectief zijn. De totale benodigde oppervlakte kan ook opgedeeld worden in meerdere collectieve fietsenbergingen. Als de fietsenberging niet op maaiveldniveau komt, dan zijn maatregelen nodig die een vlotte en veilige bereikbaarheid voor de fietser garanderen

##### **§2 Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers**

Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers moeten op eigen terrein komen en afgescheiden zijn van fietsparkeerplaatsen voor bewoners. Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers moeten niet overdekt en afsluitbaar zijn, maar wel vlot bereikbaar op het maaiveldniveau.

##### **Toetsing**

Conform artikel 5.4 van het Algemeen Bouwreglement dient minimaal één fietsparkeerplaats voor bezoekers te worden voorzien. In het voorliggende ontwerp zijn voldoende fietsparkeerplaatsen voorzien in de achterliggende garageboxen. Deze bevinden zich echter allemaal in een afgesloten zone en zijn daardoor enkel toegankelijk voor bewoners en niet voor bezoekers. Rekening houdende dat deze kapperszaak al jaren functioneert op deze wijze en in deze beperkte verbouwing/uitbreiding het onmogelijk is op zoek te gaan naar stallingsplaatsen voor bezoekers die vlot bereikbaar zijn. Mede door de inzet op voldoende fietsparkeerplaatsen voor bewoners en de aanwezigheid van publieke stallingsplaatsen in de nabije omgeving kunnen we deze beperkte afwijking toestaan.

#### **Artikel 5.6 - Oppervlaktevereisten**

##### **Voorschrift**

Voor het bepalen van de benodigde ruimte voor fietsenstalling maken we een onderscheid tussen enerzijds wat nodig is voor bewoners en bezoekers, en anderzijds de oppervlakte nodig voor standaardfietsparkeerplaatsen en die voor buitenmaatse fietsen.

### Toetsing:

In het voorliggende ontwerp zijn geen fietsparkeerplaatsen voor een buitenmaatse fiets voorzien. Hierdoor is het ontwerp niet in overeenstemming met artikel 5.4. van het Algemeen Bouwreglement. Binnen het voorgestelde project is het mogelijk de voorziene stalling hierop af te stemmen (zie 9. Omgevingstoets).

Als **bijzondere voorwaarde** wordt daarom opgelegd dat er minimaal 10 fietsparkeerplaatsen voor standaardfietsen én minimaal 1 stallingsplaats geschikt voor een buitenmaatse fiets voor bewoners worden voorzien.

### **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 publiciteit**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening.

(Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

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.

### Hemelwaterput

De bestaande meergezinswoning wordt uitgebreid waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 204 m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 20400 liter. Het gecombineerde volume van de voorziene hemelwaterputten bedraagt 25000 liter en voldoet dus aan de minimale vereisten uit de gewestelijke hemelwaterverordening.

Bij meergezinswoningen geldt dat per overschreden schijf putvolume van 5000 l er minimaal één woongelegenheden op de hemelwaterput wordt aangesloten, met een minimum van één, voor zover er voldoende woongelegenheden aanwezig zijn. In dit geval moeten er minimaal 4 appartementen aangesloten worden op de hemelwaterput. Volgens het voorstel zullen alle de appartementen (in totaal 5) worden aangesloten op de hemelwaterput.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Het hemelwater dat terechtkomt in de hemelwaterputten zal worden hergebruikt voor toiletten, de wasmachine en een buitenkraan. De aanvraag voldoet dus ook op dit vlak aan de gewestelijke hemelwaterverordening.

#### Infiltratievoorziening

De overloop van de hemelwaterput dient te worden aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde infiltratievoorziening.

Bij meergezinswoningen mag de afwaterende oppervlakte voor de berekening van de infiltratievoorziening worden verminderd met 30 m<sup>2</sup> per woonentiteit die is aangesloten op een hemelwaterput.

In dit dossier resulteert dit in een resterende afwaterende oppervlakte van 54 m<sup>2</sup>. Voor deze oppervlakte is een infiltratievoorziening vereist met een minimale infiltratieoppervlakte van ca. 4,3 m<sup>2</sup> (54 m<sup>2</sup> × 0,08) en een minimaal buffervolume van ongeveer 1.782 liter (54 m<sup>2</sup> × 33).

In het ontwerp wordt voorzien in een ondergrondse infiltratieput met een inhoud van 7.500 liter en een bodemoppervlakte van ca. 4,3 m<sup>2</sup>. Gezien de beperkte beschikbare buitenruimte op eigen terrein kan een afwijking op het bovengrondse karakter van de infiltratievoorziening worden aanvaard.

Ter info: De voorziene ondergrondse infiltratieput overstijgt ruimschoots de minimale vereisten. Dit vormt op zich geen bezwaar, maar wordt louter ter informatie meegegeven dat een dergelijke overdimensionering niet verplicht is.

#### Groendak

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

#### Opmerking

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

### **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.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

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 (24/10/2025) tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. De aanvraag heeft betrekking op een activiteit/handeling (13.) die voorkomt op de lijst van bijlage II bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

De initiatiefnemer onderbouwt doorheen de m.e.r. screening voldoende waarom voorliggend project geen aanleiding geeft tot aanzienlijke nadelige milieueffecten. In deze motivering wordt rekening gehouden met relevante criteria (cfr. bijlage I m.e.r. decreet) en met geplande maatregelen om te vermijden of te voorkomen wat anders wellicht aanzienlijke nadelige milieueffecten zouden zijn geweest. Stad Gent volgt de motivatie van de aanvrager en beslist bij deze, als bevoegde overheid, dat het project niet aan een project-MER moet onderworpen worden.

## **8. BEKENDMAKING**

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

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

## **9. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke lordening***

#### **1. Uitbreiding meergezinswoning met verhoging van het aantal woontiteiten**

De uitbreiding van de meergezinswoning met een vierde bouwlaag en de uitbreiding van het aantal woontiteiten van 4 naar 5 entiteiten, wordt ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

#### Morfologisch

Binnen de bestaande straatwand is een gebouw met vier bouwlagen ruimtelijk inpasbaar. In de huidige situatie is het rechter aanpalende pand reeds hoger uitgevoerd dan het betrokken gebouw, waardoor de optopping ten opzichte van dit pand geen abrupt hoogteaccent vormt. Ten opzichte van het linker aanpalende pand ontstaat wel een meer uitgesproken hoogteverschil. De voorgestelde optopping kan hier echter worden gelezen als een aanzet tot een meer geleidelijke hoogte-opbouw richting de hoek van de straat. In die context is ook een eventuele optopping aan de linkerzijde op termijn ruimtelijk verdedigbaar (en zelfs wenselijk in het kader van slimme verdichting). Het voorstel draagt daarmee bij aan een beter ruimtelijk rendement, blijft passend binnen de schaal van het straatbeeld en sluit aan bij een evoluerend stedelijk profiel.

De ingreep beperkt zich in hoofdzaak tot een verhoging in de hoogte. Op de verdiepingen wordt, met uitzondering van de nieuwe uitpandige terrassen, geen bijkomende bouwdiepte toegevoegd. Het hoofdvolume blijft dus qua footprint op verdiepingsniveau grotendeels ongewijzigd, waardoor de impact op licht, lucht en privacy in de omgeving beperkt blijft.

De terrassen worden aan de achterzijde van het gebouw ingeplant en zijn voornamelijk gericht op het achterliggende parkeerterrein. Hierdoor ontstaat geen bijkomende, hinderlijke inkijk in de tuinen van aanpalende eigendommen, behalve de beperkte wederzijdse inkijk die eigen is aan een stedelijke context. De voorziene terrassen creëren een private buitenruimte bij de appartementen, die in de bestaande toestand ontbreekt. Dit betekent een aanzienlijke verbetering de woonkwaliteit van de woontiteiten. De uitbreiding van de bouwdiepte op de verdiepingen in functie van de nieuwe terrassen wordt gunstig beoordeeld.

#### Mobiliteit

Vanuit mobiliteitsoogpunt is de locatie geschikt voor een beperkte verdichting. De site is goed ontsloten voor voetgangers en fietsers en bevindt zich in de nabijheid van meerdere lokale en stedelijke fietsroutes. Daarnaast is het openbaar vervoer vlot bereikbaar, met verschillende buslijnen op wandelafstand, en zijn er deelmobiliteitsoplossingen in de omgeving aanwezig. De autobereikbaarheid is eveneens goed. Gezien er slechts één bijkomende woontiteit wordt gerealiseerd en de functiewijziging in de plint (van detailhandel naar een kleinschalige dienstenfunctie) slechts een zeer beperkte verkeersgeneratie met zich meebrengt, blijft de mobiliteitsimpact van het project beperkt.

Het project voldoet in grote lijnen aan de auto- en fietsparkeerrichtlijnen van Stad Gent. Het is positief is dat meer **fietsparkeerplaatsen** worden voorzien dan minimaal vereist. De uitvoering van de fietsparkeerplaatsen vereist een reorganisatie naar minder, maar meer kwaliteitsvolle plaatsen, conform de [richtlijnen](#) van Stad Gent. De fietsenbergingen moeten worden herschikt zodat de stalplaatsen voldoen aan de juiste verdeling van standaard stalplaatsen, dubbellaagse stalplaatsen (max 40%) en minimaal 10% stalplaatsen voor buitenmaatse fietsen. Het aantal fietsparkeerplaatsen voor bewoners is minimaal 11. Van deze 11 moete er minimaal 1 als fietsparkeerplaats voor buitenmaatse fietsen worden ingericht. Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Om het fietsgebruik effectief te faciliteren en het gebruikscomfort te verhogen, worden bijkomend de volgende uitvoeringsvereisten opgelegd als **bijzondere voorwaarden**:

- de fietsenberging moet voldoende en functioneel worden verlicht;
- er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen worden voorzien.

Voor **auto's** zou het project volgens de parkeerrichtlijnen van Stad Gent 3 tot 5 **parkeerplaatsen** moeten voorzien voor bewoners, 1 parkeerplaats voor werknemers en 1 parkeerplaats voor bezoekers. Aangezien het aantal bezoekersplaatsen onder de drempel van 5 blijft, is het niet verplicht deze te realiseren. Gezien de ligging in het zuidelijke mozaïek wordt voor de dienstenfunctie de minimumnorm, verminderd met 10%, toegepast. Ook voor de woonfunctie is, gelet op het goede tot zeer goede bereikbaarheidsprofiel, de minimumnorm aangewezen.

De 4 voorziene autoparkeerplaatsen voldoen zowel qua aantal als qua afmetingen aan de geldende richtlijnen. Hoewel doorgaans niet-afsluitbare parkeerplaatsen worden gevraagd, wordt het hergebruik van deze bestaande garages in functie van het voorliggende project uitzonderlijk aanvaard. Aangezien de parkeerplaatsen niet worden verbouwd en de meergezinswoning minder dan 6 woonentiteiten telt, zijn geen aangepaste parkeerplaatsen vereist. Gezien het beperkte aantal parkeerplaatsen is het voorzien van laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen evenmin verplicht.

## **2. Functiewijziging**

De functiewijziging wordt gunstig beoordeeld. De impact van de functiewijziging van handel naar diensten wordt als beperkt beoordeeld. Het betreft een kleinschalige, buurtgerichte dienstverlenende functie (kapper) die qua aard en schaal vergelijkbaar is met de bestaande handelsactiviteit. De functiewijziging genereert geen noemenswaardige bijkomende hinder of verkeersdruk en blijft goed verenigbaar met de omgeving.

## **3. Sloop en nieuwbouw aanbouwvolume**

Het bestaande aanbouwvolume wordt gesloopt en vervangen door een nieuw, groter volume dat ook de volledige ruimte van de bestaande koer inneemt. Hierdoor bedraagt de terreinbezetting van het perceel nagenoeg 100%. Het nieuwe aanbouwvolume wordt ingericht als refter.

Deze ruimte vormt het verlengstuk van het kapsalon, een ruimte die voor het personeel nuttig en bruikbaar is. Via deze ruimte krijgt het personeel ook rechtstreeks toegang tot de fietsenberging.

Ondanks de gemiste kans om toch nog een buitenruimte te voorzien aansluitend aan de refter kunnen we oordelen dat de vernieuwde uitbouw als uitbreiding van de bestaande kapperszaak ruimtelijk inpasbaar is en geen nadelige effecten veroorzaakt op de omliggende omgeving. De bouwdiepte neemt evenwel toe ten opzichte van de linker aanpalende buur. Waar in de bestaande toestand reeds sprake is van een verschil in bouwdiepte van ongeveer 4,1 m, zou dit na de uitbreiding oplopen tot bijna 7 m. De verlaging van de scheidingsmuur vormt daarbij wel een positief element dat de impact enigszins mildert.

Het platte dak van het aanbouwvolume mag niet worden ingericht als dakterras, om mogelijke hinder door inkijk in de tuinen van de aanpalende eigendommen te vermijden. Deze beperkingen worden opgelegd als **bijzondere voorwaarden**.

#### **4. Voorgevelisolatie**

Het isoleren van de voorgevel biedt een duidelijke meerwaarde op het vlak van wooncomfort en energie-efficiëntie. De voorgestelde ingreep leidt wel tot een wijziging van het gevelbeeld, dat afwijkt van het overwegend homogene straatbeeld met baksteenarchitectuur. Hierdoor zal het pand zich visueel onderscheiden van de andere woningen in de straat. De voorgestelde afwerking is van kwalitatieve aard en de betrokken woningen maken geen deel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht, noch zijn ze opgenomen in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed. De impact op het straatbeeld blijft daardoor aanvaardbaar. Om die redenen wordt de voorgestelde voorgevelisolatie en bijhorende gevelafwerking vanuit stedenbouwkundig oogpunt gunstig beoordeeld.

### **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\_2026014557 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 verbouwen van een meergezinswoning met het creëren van een

bijkomende bouwlaag voor een nieuwe woonentiteit, het uitbreiden van de terrassen en het isoleren van de voorgevel aan LOVACO bv (O.N.:0888295118) gelegen te Ottergemsesteenweg 310-316, 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 die voortvloeien uit externe adviezen**

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage op het omgevingsloket).
- De voorwaarden van fluvius, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage op het omgevingsloket).

### **Mobiliteit**

- De uitvoering van de fietsparkeerplaatsen vereist een reorganisatie naar minder, maar meer kwaliteitsvolle plaatsen, conform de [richtlijnen](#) van Stad Gent. De fietsenbergingen moeten worden herschikt zodat de stalplaatsen voldoen aan de juiste verdeling van standaard stalplaatsen, dubbellaagse stalplaatsen (max 40%) en minimaal 10% stalplaatsen voor buitenmaatse fietsen.
- Het aantal fietsstalplaatsen minimaal 11 is voor bewoners en één extra voor bezoekers.
- De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond gemarkeerd worden, zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen.
- De fietsenberging moet goed verlicht worden
- Er moeten oplaadpunten worden voorzien voor elektrische fietsen.

### **Aanbouw**

Het platte dak van het nieuwe aanbouwvolume mag niet worden ingericht als dakterras.

### **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](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

Op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://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](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting).

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

#### Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer](http://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](http://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](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.**

**Openbaar domein:**

**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.

De poort naar de garageboxen moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

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

**Isolatiepakket:**

- \* De totale dikte van het pakket (isolatie + afwerking) dat je aanbrengt voorbij de rooilijn moet beperkt blijven tot 14cm.
- \* Het isolatiemateriaal moet een warmteweerstand (= Rd-waarde) hebben van minstens 3,0 m<sup>2</sup>K/W.

**Inname openbaar domein:**

Voor de inname van het openbaar domein in functie van voorgevelisolatie verleent de Stad Gent een 'tijdelijk gebruiksrecht'. De oorspronkelijke rooilijn blijft behouden. Bij het herbouwen van de gevel moet deze oorspronkelijke rooilijn opnieuw gevolgd worden.

Afwerking isolatie en gevel ter hoogte van het bestaande trottoir:

- \* De isolatie en afwerking veranker je tegen de bestaande gevel. Zorg ervoor dat isolatie of afwerking in geen geval steunt op het voetpad.
- \* Vanuit energetisch oogpunt laat je de isolatie best doorlopen tot min. 50 cm onder het trottoirpeil. Zorg er voor dat het isolatiepakket onderaan gesloten is om het 'wegspoelen' van ongebonden materiaal bij graafwerken te vermijden.
- \* Met de fundering van de voorgevel volg je altijd de rooilijn, ook als je voorgevelisolatie plaatst (zie ook artikel 2.4. van het Algemeen Bouwreglement).
- \* Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bv. bij straatwerken, voorzie je de gevelafwerking van een slagvast materiaal dat minstens 10 cm doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 cm boven het trottoirpeil. De hiervoor noodzakelijke aanpassing aan het voetpad mag je zelf uitvoeren (zie verder bij: 'uitvoering van de werken').

**Bijkomende uitsprongen voorbij de rooilijn:**

- \* Dorpels of andere kleinschalige constructieve elementen laat je tot een hoogte van 3 meter maximaal 5 cm voorbij de nieuwe gevelafwerking uitspringen, zie ook artikel 2.7. van het Algemeen Bouwreglement.

\* De regenwaterpijpen mag je buiten het isolatiepakket plaatsen tot maximum 10 cm voorbij de nieuwe afwerking.

\* Als je de regenwaterpijp herplaatst voorzie je de onderste meter in gietijzer of in een ander materiaal dat goed bestand is tegen breuk of beschadiging.

#### Oprit:

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

### **Artikel 3:**

#### **Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

#### **Stofemissies**

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen. De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II. De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

#### **Asbest**

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://www.ovam.be/veilig-omgaan-met-asbestafval#Slopen>

#### **Grondwater**

Indien voor de bouw een grondwaterbemaling noodzakelijk is voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, dan is dit volgens Vlarem indelingsplichtig en dient dit gemeld te worden. Er kan slechts gestart worden met de bemalingswerken indien de melding geakteerd werd in het college van burgemeester en schepenen. Het bemalingswater dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (retourbemaling, infiltratie, ...). Indien dit technisch onmogelijk is dient het bemalingswater in eerste instantie geloosd te worden op oppervlaktewater of op de leiding voor regenwaterafvoer van de openbare riolering.

#### **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).

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](http://www.stad.gent) > typ 'tijdelijke werfzone' in het zoekveld of via deze link.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

### **Bekendmaking**

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

### **Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.**

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn 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 vervalttermijn 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 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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\_03738 - OMV\_2026014557 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning met het creëren van een bijkomende bouwlaag voor een nieuwe woonentiteit, het uitbreiden van de terrassen en het isoleren van de voorgevel - zonder openbaar onderzoek - Ottergemsesteenweg, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026014557**

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_2523V_T_V_01_terreinprofiel.pdf	M0DHJc7rW4MouHUJ2K6/uw==
BA_2523V_T_N_01_terreinprofiel.pdf	msw++X4vNiRtrEFDZWYz2g==
BA_2523V_T_B_01_terreinprofiel.pdf	nf+Mj3FoA1JgXh0mZgWhfw==
BA_2523V_S_V_01_snedede AA.pdf	Nt++e9vbelSMRVoGicJ0Sg==
BA_2523V_S_N_01_snedede AA.pdf	41oQ02XHgieZ50NFLdFtdw==
BA_2523V_S_B_01_snedede AA.pdf	tTCsbMUqqz6yZnoaDc56NQ==
BA_2523V_P_V_05_dak.pdf	Oelo3CO9uDhJDnUPzBnQ8g==
BA_2523V_P_V_04_verdieping+2.pdf	MH8P2drkNdCOpHEazPn6SQ==
BA_2523V_P_V_03_verdieping+1.pdf	gW8+wUVMHbcMaHUnxWuBTw= =
BA_2523V_P_V_02_gelijkvloers.pdf	BF6KihyGD4ZyprCzsz4ToA==
BA_2523V_P_V_01_fundering&riolering.pdf	iNZOiLTZY+B7AQvOHil0gA==
BA_2523V_P_N_06_dak.pdf	EKbqBLDzDrSJTVMoRojnuQ==
BA_2523V_P_N_05_verdieping+3.pdf	1kNk2Yb9dqlUmCRnThgpkg==
BA_2523V_P_N_04_verdieping+2.pdf	0c1AJBBFaTlhXQT4+oRYDw==
BA_2523V_P_N_03_verdieping+1.pdf	0pWK6+OFP7TFV1dm3al0fg==
BA_2523V_P_N_02_gelijkvloers.pdf	Y5+k3Dwf/g6FLOahYn5ayg==
BA_2523V_P_N_01_fundering&riolering.pdf	ZLRFXEkwMk8/kVfYeE6tKQ==
BA_2523V_P_B_05_dak.pdf	0Lygc5eV0YV7hdAHTzi9vw==
BA_2523V_P_B_04_verdieping+2.pdf	kUKerLrjXn8a7jBko9XLGw==
BA_2523V_P_B_03_verdieping+1.pdf	p82YweMFR7pCCoaXKo4RyA==
BA_2523V_P_B_02_gelijkvloers.pdf	pucaudjK+TG2VN58IBL6A==

BA_2523V_P_B_01_fundering&riolering.pdf	Cn712R67x+Z174fEyi9ebw==
BA_2523V_L_V_01_legende.pdf	6Nw/XEhGO3yg09dD8wUyaA==
BA_2523V_L_N_01_legende.pdf	ciDN++leTgaRzFUCiwyVmg==
BA_2523V_L_B_01_legende.pdf	EswvMhlytc2GDT8XX8065g==
BA_2523V_I_V_01_inplanting.pdf	AeUPeiJTYwaT/HgyBULn5Q==
BA_2523V_I_N_01_inplanting.pdf	RvmEQf98TYX4lGkPS87nEQ==
BA_2523V_I_B_01_inplanting.pdf	QwJfcu23t5plXlm5J1/hLA==
BA_2523V_G_V_02_achtergevel.pdf	aShNdk389D3v57dz+fIORg==
BA_2523V_G_V_01_voorgevel.pdf	poO0ITanYXPS7LxcxwYSSA==
BA_2523V_G_N_02_achtergevel.pdf	+1aepNCAgcVAXPaUD9S1GQ==
BA_2523V_G_N_01_voorgevel.pdf	ZZihaHg6LP4XaAignXeGog==
BA_2523V_G_B_02_achtergevel.pdf	89RVs+9PNeROHkxLk/GPOw==
BA_2523V_G_B_01_voorgevel.pdf	ISiOX6E59qk33NJUH8Fevg==
BA_2523V bijgebouw_S_V_01_snedebb.pdf	ez73HrfM1wFVyWeEvOznxQ==
BA_2523V bijgebouw_S_N_01_snedebb.pdf	SswnsQQqRIhPLKFL6BBBUw==
BA_2523V bijgebouw_S_B_01_snedebb.pdf	hSU6OCihJv08QPj8Y453Hw==
BA_2523V bijgebouw_P_V_02_grondplan.pdf	79A/ZhQKABxHYKKCH113bw==
BA_2523V bijgebouw_P_V_01_fundering&riolering.pdf	iQjcGuhm5mGvBaQA5VVQjg==
BA_2523V bijgebouw_P_N_02_grondplan.pdf	l6wCork/BIUrnshAko21OQ==
BA_2523V bijgebouw_P_N_01_fundering&riolering.pdf	OFCBsQuuhFhWB6BZ0iJC2g==
BA_2523V bijgebouw_P_B_02_grondplan.pdf	YXul6V20mA5A3UGvmjJ4DA==
BA_2523V bijgebouw_P_B_01_fundering&riolering.pdf	of7RdVpynooaV0dnBZjQkA==
BA_2523V bijgebouw_G_V_01_rechtergevel.pdf	N10kEk268xLAZpCCYNAkZA==
BA_2523V bijgebouw_G_N_01_rechtergevel.pdf	xCcXewCtH3mFKxB71grTsw==
BA_2523V bijgebouw_G_B_01_rechtergevel.pdf	zSME2lvYE/04ru9jVYwGIA==