



2025_CBS_06813 OMV_2025045041 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning na het slopen van een bestaande woning met werkplaats - met openbaar onderzoek - Visserij, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 7 augustus 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Jorn Vanysacker met als contactadres Eedverbondkaai 200, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025045041) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 mei 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een eengezinswoning na het slopen van een bestaande woning met werkplaats
- Adres: Visserij 11, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nrs. 3646R en 3646T

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20 mei 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 juli 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Visserij aan de voorzijde en de Achtervisserij aan de achterzijde in de wijk 'Macharius – Heirnis'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met zowel een plat als hellend dak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het slopen van een bestaande eengezinswoning en het bouwen van een nieuwe eengezinswoning.

Morfologie

Het perceel in kwestie is ca. 193 m², heeft een totale diepte van 23,73 m bij een breedte van 8,77 m. Het gebouw bestaat uit 2 bouwlagen met een plat dak en neemt nagenoeg het volledige perceel in beslag op een beperkte tuinzone van 20 m² na. In huidige aanvraag wordt alle aanwezige bebouwing integraal gesloopt en wordt er een nieuwbouw eengezinswoning voorzien.

Er wordt een nieuwbouw eengezinswoning voorzien bestaande uit 3 volwaardige bouwlagen en een 4^{de} teruggetrokken bouwlaag met plat dak. De kroonlijsthoogte van de voor- en achtergevel bedraagt 9,78 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt 15,95 m ter hoogte van de linkerperceelsgrens en 11,35 m ter hoogte van de rechterperceelsgrens. Hierachter wordt er over een breedte van 4,65 m en een diepte van 3 m een overdekt terras voorzien. Achterliggend wordt er een buitentrap voorzien tot op een diepte van 17,05 m. Op de eerste verdieping bedraagt de bouwdiepte 11,4 m op de linkerperceelsgrens en 9,85 m op de rechterperceelsgrens. Het platte dak van de gelijkvloerse bouwlaag wordt integraal ingericht als dakterras. De bouwdiepte op de tweede verdieping bedraagt 9,6 m op de linkerperceelsgrens en 9,8 m ter hoogte van de rechterperceelsgrens. Links wordt er ter hoogte van de achtergevel een uitsparing in het volume voorzien van 1,68 m breed en 1,78 m diep. De 4^{de} bouwlaag is 1,3 m teruggetrokken voorzien t.o.v. de voorgevellijn ter hoogte van de rechterperceelsgrens en 2,95 m ter hoogte van de linkerperceelsgrens. Deze bouwlaag heeft een totale hoogte van 11,88 m (gemeten vanaf de rooilijn) en heeft een bouwdiepte van 4,95 m links en 5,95 m rechts.

De sloop van het bestaande gebouw en het nieuw te bouwen volume zorgen voor volgende aanpassingen aan de scheidingsmuren:

- De linker scheidingsmuur dient ter hoogte van het hoofdgebouw opgehoogd te worden met 2,1 m over een lengte van 5,05 m en met 1,3 m over een lengte van 1,7 m;
- De linker scheidingsmuur wordt ter hoogte van de tuinzone verlaagd met 2,25 m over een lengte van 4,6 m en tussen 1,5 m en 3,83 m, over een lengte van 7,75 m;
- De rechter scheidingsmuur dient ter hoogte van het hoofdgebouw opgehoogd te worden met ca. 1 m ter hoogte van de voorgevel, met 1,76 m ter hoogte van de 4^{de} bouwlaag en met 1,22 m ter hoogte van de achtergevel;

- De rechter scheidingsmuur wordt ter hoogte van de tuinzone verlaagd met 3,83 m over een lengte van 8,75 m.

Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 2000 liter en een bovengrondse infiltratievoorziening (13,43m² / 2790 liter).

Indeling

Het gebouw wordt in huidige aanvraag integraal onderkelderd in functie van een berging. De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een inpandige garage/fietsenberging en inkom aan de voorzijde, centraal een toilet, een berging en de traphal en een zitruimte aan de achterzijde. Vanuit de zitruimte is er toegang tot een overdekt terras en de achterliggende tuinzone. De eerste verdieping is voorzien van een eetruimte en inpandig terras aan de voorzijde, centraal de traphal en aan de achterzijde de keuken. Vanuit de keuken is er toegang tot een dakterras. De tweede verdieping is voorzien van 2 slaapkamers en een inpandig terras aan de voorzijde, centraal de traphal en een tv kamer en badkamer aan de achterzijde. De derde verdieping is voorzien van een slaapkamer en badkamer.

Materialisatie

De gevels worden voorzien in een wit zichtbeton en antraciet schrijnwerk.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 08/08/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen (achtergevel inbegrepen) van een magazijn met woongelegenheid tot een woonhuis met garage op het gelijkvloers (KW V-23-77).
- Op 25/08/1983 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een werkplaats en de achtergevel van de werkplaats tot 2,50 m hoogte (1983/979).
- Op 30/05/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning (1985/450).
- Op 10/06/2004 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van de aangebouwde garage bij een woning tot wasplaats met in het verlengde daarvan een uitbreiding als tuinpaviljoen en de aanleg van een vijver (2004/124).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 8 juli 2025 onder ref. OMV-2025045041:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Visserij 11 in Gent (44804D3646/00T000, 44804D3646/00R000) een voorwaardelijk gunstig advies.

De voorwaarde waaraan voldaan moet worden, is

Er dient voor gezorgd dat alle verharde oppervlaktes (groendaken en terrassen) in eerste instantie afwateren naar de infiltratievoorziening. Dit is nu onvoldoende te zien op de plannen gezien er geen bok-peilen vermeld staan. Op de plannen dienen bijgevolg ook de bok-peilen van de inbuizingen aangevuld te worden. Er staat op het plan ook een overstort vermeld. Dit peil dient eveneens vermeld en afgetoetst te worden.

We gaan ervan uit dat het overloopeil richting de riolering op een hoger peil gelegen is zodat alles in eerste instantie naar de infiltratievoorziening afwatert en er pas bij een hoger peil overstortwerking naar de riolering kan optreden.

De aanvraag betreft het slopen van een bestaande woning met werkplaats en het bouwen van een nieuwbouw eengezinswoning.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Visserij en Achtervisserij (beheerder voor beide: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied ligt op minder dan 50 m van de Visserij en eveneens op minder dan 50 m van de Achtervisserij.

Het projectgebied is niet gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg. Strikt genomen mag een infiltratievoorziening niet binnen de 10 m zone van de waterloop voorzien worden. Vanuit beheersmodaliteiten en rekening houdende met de lokale context kan er zeer uitzonderlijk voor deze zone toch een uitzondering toegestaan worden.

We kunnen echter nooit verantwoordelijk gesteld worden voor stabiliteitsissues.

Watertoetsadvies

A. *Gegevens relevant voor de watertoets:*

De daken worden als groendaken voorzien.

De 2,6 m² verharding van de trap watert af op eigen terrein naar de ernaast gelegen groenzone.

Er is in totaal 99,6 m² groendak en 31,2 m² terras.

Er dient in totaal voor de dimensionering van de infiltratievoorziening

99,6/2 m² (groendaken) + 31,2 m² (terras) = 81 m² in rekening gebracht.

Gezien alle daken als groendaken (met min 50 l/m² buffervolume) uitgevoerd worden is het plaatsen van een hemelwaterput niet verplicht.

Er is hiervoor een infiltratievolume van 2673 liter en een infiltratieoppervlakte van 6,48 m² nodig.

Er wordt een infiltratievolume van 2790 liter en een infiltratieoppervlakte van 13,43 m² voorzien volgens het hemelwaterformulier.

B. *Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.*

C. *Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem*

1. *Gewijzigd overstromingsregime*

Gezien het project niet gelegen is in fluviaal overstromingsgebied wordt er geen wijziging in fluviaal overstromingsregime in deze zone verwacht.

2. *Gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater*
Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien de daken als groendaken uitgevoerd worden waardoor het plaatsen van een hemelwaterput niet verplicht is. Er wordt een infiltratievolume van 2790 liter en een infiltratieoppervlakte van 13,43 m² voorzien volgens het hemelwaterformulier. Indien deze infiltratievolumes en infiltratieoppervlaktes ook effectief gerealiseerd worden is er voldaan aan de GSVH.
3. *Gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen*
Ten gevolge van de ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden.
4. *Gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit*
Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon verwacht wordt.
5. *Watergebonden natuur en structuurkwaliteit*
Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Achtervisserij en Visserij niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad - Deel Sint-Macharius',

goedgekeurd op 31 juli 1991, en is bestemd als klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern en zone A voor woningen.

1/ Hoofdgebouw & 2/ dakterras

3.4.1 – Diepte van het hoofdgebouw;

De diepte van de hoofdgebouwen wordt bepaald in functie van de zgn. referentiediepte. De referentiediepte wordt naargelang de plaatselijke toestand als volgt bepaald: Ingeval er twee aangrenzende hoofdgebouwen zijn: de diepte van het ondiepste aangrenzende hoofdgebouw. Als de referentiediepte minder dan 10 m bedraagt, dan mag bij het bouwen en herbouwen de diepte van het hoofdgebouw maximum 2 m verder reiken dan die referentiediepte. Onder volgende voorwaarden kan het College voor zover de plaatselijke toestand dit toelaat, deels een gr?tere bouwdiepte toestaan. De hoofdgebouwen dienen dan beschreven te worden binnen de verticale vlakken die vertrekkende van de normale bouwdiepte op de perceelsgrens (zoals hierboven bepaald) een hoek van 45° vormen ten opzichte van de rooilijn, waarbij evenwel een bouwdiepte van 15 m niet overschreden wordt.

Toetsing

1/De bouwdiepte van de linkeraanpalende bedraagt 7,61 m, waardoor de maximale bouwdiepte 9,61 m mag bedragen op de verdiepingen ter hoogte van de linkerperceelsgrens. Op de eerste verdieping wordt het hoofdgebouw tot op een diepte van 11,5 m voorzien, wat een overschrijding is van 1,89 m.

2/ Het platte dak van de gelijkvloerse verdieping wordt voorzien van een dakterras tot op een bouwdiepte van ca. 15,25 m.

3/ 3.4.2 – Diepte van de bijgebouwen;

(opgericht binnen de strook voor hoofd- en bijgebouwen) Bijgebouwen mogen opgericht worden vanaf een diepte welke overeenkomt met de minimum bouwdiepte van het hoofdgebouw tot aan de grens van de strook voor hoofd- en bijgebouwen.

Toetsing

Er wordt binnen de zone voor tuinen een trapvolume voorzien en bijhorende muur die de maximale diepte van de strook voor hoofd- en bijgebouwen overschrijd en zich deels binnen de tuinzone situeert.

4/ 3.7 – Dakvorm, dakbedekking;

De vorm van de daken, de dakbedekking, de dakkapellen en de dakvensters moeten in harmonie zijn met de bedaking in de omgeving. Bij zadel- en schilddaken van hoofdgebouwen zal de dakhelling recht zijn, en een hoek vormen van minstens 40° tot maximum 60° ten opzichte van de horizontale. Mansardedaken zijn toegelaten indien boven het steil gedeelte het bijhorende zadeldak wordt verwezenlijkt met een helling van minimum 30° met de horizontale. De hoogte van de nok zal nooit hoger reiken dan 6 m boven de kroonlijst.

Toetsing

Er wordt een teruggetrokken 4^{de} bouwlaag voorzien die deels buiten het gabarit van een hellend dak van 45° gelegen is.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met bovenstaande voorschriften van het BPA.

Overeenkomstig **artikel 4.4.9/1** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken

van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag.

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkingmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van [Ruimte voor Gent](#) (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota [Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent](#) opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.

Volgende afwijkingen op de voorschriften van het BPA zijn **aanvaardbaar** om volgende redenen:

1/ De bestaande scheidingsmuren zijn in functie van het bestaande volume zeer hoog. Door het nieuw te bouwen volume dat naar bouwdiepte compact is, kan er een grote verlaging van de scheidingsmuren voorzien worden wat een positieve invloed heeft op de omgeving. Het nieuwe volume zoekt hierbij voldoende aansluiting op de bestaande scheidingsmuren met slechts beperkte ophoging. De beperkte afwijking op bouwdiepte op de eerste verdieping benut een deel van de bestaande scheidingsmuur die ook fungeert als zichtscherm voor een dakterras van de linkeraanpalende en vereist dus geen ophoging van de scheidingsmuur. De afwijking op de bouwdiepte op de eerste verdieping in functie van het creëren van een rechte achtergevellijn dat aansluit op de rechteraanpalende is ruimtelijk aanvaardbaar en zal geen negatieve impact hebben op de linkeraanpalende.

2/ Gezien de beperktere perceelsdiepte wordt er in de aanvraag gezocht naar het creëren van een buitenruimte op de verdieping. Hierbij wordt er op de eerste verdieping een dakterras voorzien. Deze wordt ook als bouwdiepte beoordeeld en komt dieper dan de referentiediepte. Ook hierbij kan er, in functie van de sloop van het bestaande gebouw een grote verlaging van de scheidingsmuren voorzien worden. De verlaging van de scheidingsmuren wordt zo voorzien dat er geen negatieve impact op de aanpalende wordt bekomen. Het voorzien van een dakterras op het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw is binnen deze ruimtelijk context aanvaardbaar gezien de scheidingsmuren nog voldoende hoog blijven. De scheidingsmuren worden drastisch verlaagd en zullen bijgevolg een positief effect hebben op de aanpalende burens alsook op de omgeving. Het dakterras vereist geen ophoging van de scheidingsmuren en zal geen impact hebben op de omgeving.

3/ In functie van een verbinding tussen de eerste verdieping, het dakterras en de gelijkvloerse tuinzone wordt er ter hoogte van de rechterperceelsgrens een trapvolume met bijhorende muur voorzien. Deze wordt deels binnen de tuinzone voorzien waardoor deze naar bouwdiepte beperkt afwijkt. Echter gaat het hier om een beperkte afwijking op bouwdiepte. Het trapvolume dient hier louter als functionele verbinding tussen de verschillende delen van de woning. De impact van de beperkte meerdiepte kan als beperkt beschouwd worden en zal bijgevolg geen negatieve impact hebben op de omgeving.

4/ De teruggetrokken 4^{de} bouwlaag dient gevat te zitten binnen een theoretische hellend dakvlak tussen 40 en 60°. De aanvraag houdt hierbij rekening met 45° wat niet de maximaal toegestane helling is van een hellend dak. Rekening houdend met 60° valt de teruggetrokken 4^{de} bouwlaag nagenoeg integraal binnen het theoretisch hellende dakvlak en is deze niet afwijkend

van de voorschriften van het BPA. Zelfs indien er rekening wordt gehouden van 45° hellingsgraad gaat het hier om een dermate beperkte afwijking die geen negatieve impact zal hebben op de omgeving. De 4^{de} bouwlaag en het plat dak zijn ruimtelijk inpasbaar.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

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 - Afdeling Regio West. Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv -Afdeling Regio West.

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

Met voorliggende aanvraag wordt er een nieuwbouw eengezinswoning voorzien. Gezien alle daken als groendaken (met min 50 l/m² buffervolume) uitgevoerd worden is het plaatsen van een hemelwaterput niet verplicht.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. Er dient in totaal 81 m² van het totale dakoppervlakte in rekening gebracht te worden. Hierdoor dient er een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 6,48 m² en een buffervolume van 2673 liter te worden voorzien. De aanvraag voldoet hieraan.

Groendak

Er wordt een nieuw plat dak aangelegd. Dit dak is volledig geschikt om als groendak aan te leggen. In de aanvraag wordt 99,6 m² aangelegd als groendak met een bufferend vermogen van 50l/m².

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als **opmerking** opgenomen.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de

aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing. 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 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.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 28 mei 2025 tot en met 26 juni 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Sloop

Het perceel is gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Daar geldt het principe 'wenselijkheid van behoud'. Sloop en nieuwbouw is vanuit erfgoeddoogpunt enkel te motiveren wanneer het pand geen erfgoedwaarde heeft.

Het pand heeft verschillende verbouwingen gekend, met als resultaat dat de oorspronkelijke voorgevel en de bestaande brutalistische achtergevel niet meer met elkaar corresponderen. In het voortraject bleek dat het interieur geen erfgoedwaarde meer heeft. Het pand heeft bijgevolg onvoldoende erfgoedwaarde om voor behoud te pleiten. De sloop van het bestaande gebouw kan positief bevonden worden.

Morfologie

Het nieuw te bouwen volume gaat uit van 3 volwaardige bouwlagen en een onder 45 graden teruggetrokken 4^{de} bouwlaag met plat dak. Het voorstel gaat uit van het maximaal aanvaardbare volume op dit perceel zonder de ruimtelijke draagkracht van het perceel te overschrijden. Er wordt ter hoogte van de aanpalende hoofdgebouwen optimaal gebruik gemaakt van de bestaande scheidingsmuren en er zijn slechts beperkte ophoging nodig in functie van het nieuwe volume. Door het compacter en hoger bouwen kunnen de bestaande scheidingsmuren ter hoogte van de tuinzone drastisch verlaagd worden wat een positief effect zal hebben op de aanpalende burelen, zowel naar daglichttoetreding als naar ruimtelijke impact en doorzichten naar de omgeving.

Gezien het eerder ondiepe perceel is het creëren van een kwalitatieve buitenruimte op de gelijkvloerse verdieping een moeilijkere opgave. Echter door het nieuwbouwwolume compact te houden, dit zowel op de gelijkvloerse als op de verdiepingen, kan er toch een groot aandeel van de gelijkvloerse verdieping als groenzone voorzien worden. Aanvullend op deze gelijkvloerse tuinzone wordt het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw integraal voorzien als dakterras. Er wordt steeds voorzichtig omgegaan met het voorzien van buitenruimtes op hoger gelegen verdiepingen gezien deze een ruimtelijke impact kunnen hebben (inkijk). Echter zijn de

bestaande scheidingsmuren voldoende hoog en worden deze in de aanvraag ook maximaal verlaagd waardoor er geoordeeld kan worden dat het dakterras op de eerste verdieping geen negatieve impact zal hebben op de omgeving en bijdraagt tot een verhoging van de woonkwaliteit. Aanvullend hierop beschikt de woning zowel op de eerste als tweede verdieping over een inpandig terras aan de voorgevel.

Binnen het vooropgestelde volume wordt er een eengezinswoning voorzien. De eengezinswoning streeft een zeer hoge woonkwaliteit na en beschikt over grote ruimtes die naar oppervlakte ruimschoots voldoen. Huidig voorstel gaat uit van een kwaliteitsverhoging op alle vlakken, zowel voor het perceel en de woning als voor de omgeving. Er wordt op een architecturaal en ruimtelijk verantwoorde manier een kwalitatieve woning voorzien op het perceel die zich inpast binnen de omgeving.

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_2025045041_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning na het slopen van een bestaande woning met werkplaats aan de heer Jorn Vanysacker gelegen te Visserij 11, 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:

Groendak

Alle platte daken voorzien van een groendak dienen integraal en blijvend als ontoegankelijk groendak met een bufferend vermogen van 50l/m² voorzien worden.

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen **centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied**: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

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

Opzoeken riolering bij sloop

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

Privéwaterafvoer

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

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

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

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 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.

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

De regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringssysteem aangesloten te worden.

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

Openbaar domein

Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

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

Opbouw

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarselling 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 garagepoort 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.

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

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

Oprit

Er zal slechts 1 oprit met een breedte van maximum 4,5 m op het openbaar domein worden toegestaan. Zie opmerkingen voor de aanpassing hiervan.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Natuurtoets

Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

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 vóór de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (U maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein te verplaatsen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verplaatst worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, **verplicht** aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ **trottoirs en opritten** in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir ter hoogte van de perceelsgrens.

Rookmelder

De woning moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de **norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type** is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

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 ontplofing 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

2025_CBS_06813 - OMV_2025045041 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning na het slopen van een bestaande woning met werkplaats - met openbaar onderzoek - Visserij, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025045041

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_2025045041_I_N_01_inplanting.pdf	Aa8X7/pmN0wkQzbaGLT03g==
BA_2025045041_G_B_01_voorgevel.pdf	uNn0yXYVZQROtGELkc6Rdg==
BA_2025045041_G_B_02_achtergevel.pdf	fuX0+iRVBCpWds7nb7WSMA==
BA_2025045041_G_N_01_voorgevel.pdf	2ycrW4NfCS8qkTM7Dw9sgQ==
BA_2025045041_G_N_02_achtergevel.pdf	Q7XUSejVbcXGRjbFj7le9w==
BA_2025045041_I_B_01_inplanting.pdf	Pady/sV3C98IsD5IDDRoTw==
BA_2025045041_L_N_01_legende.pdf	xRZUXSWRsyW9nsHgZas1og==
BA_2025045041_P_B_01_niveau -1.pdf	PueLOb9HdI1ASXVwCoqhkQ==
BA_2025045041_P_B_02_niveau 0.pdf	A265JIIVK4qdazSj45M+0A==
BA_2025045041_P_B_03_niveau 1.pdf	sEXJWDIeFaDozvl7B8wQ8A==
BA_2025045041_P_B_04_niveau 2.pdf	z7rihMd61pCZO25P3c8A4Q==
BA_2025045041_P_B_05_niveau 3.pdf	nGqKrLdQZb1VJzYCvxDI/w==
BA_2025045041_P_N_01_niveau -1.pdf	Bkk6xgOe/kga3ubD7z4C1g==
BA_2025045041_P_N_02_niveau 0.pdf	1fhw4XERVi2ICelz9FV2ag==

BA_2025045041_P_N_03_niveau 1.pdf	md4AplohztRrDtLSg4M55A==
BA_2025045041_P_N_04_niveau 2.pdf	HGi78nbXeyASmQeM/aXwnA==
BA_2025045041_P_N_05_niveau 3.pdf	rm2D3wn0g2NUKdRFpPoCcg==
BA_2025045041_P_N_06_niveau 4.pdf	7svXlpQT3Qni6+8/mPsl6g==
BA_2025045041_S_N_01_snedede AA.pdf	ShUoe0D9Q8ZS5eWhfWkb4g==
BA_2025045041_S_N_02_snedede BB.pdf	5b0V4Hw8ldfPaG03AJIfug==
BA_2025045041_T_B_01_terreinprofiel AA.pdf	u1CmK4xpEHWx+38ftYtNkQ==
BA_2025045041_T_B_02_terreinprofiel BB.pdf	KXPRRTUeGIUUK2YX+wzW7Q==
BA_2025045041_T_N_01_terreinprofiel AA.pdf	H5MirwZdTpOIDVm6FAPD/Q==
BA_2025045041_T_N_02_terreinprofiel BB.pdf	EGGFw1Xq9aUISi8+8Ftp1Q==