



2025_CBS_11433 OMV_2025128604 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning en het slopen van een achterliggend magazijn - met openbaar onderzoek - Visserij, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 december 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, 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?

Thomas Seynnaeve met als contactadres Visserij 107 bus 0003, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025128604) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 oktober 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning en het slopen van een achterliggend magazijn
- Adres: Visserij 66, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 3640M3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 november 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 17 december 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 Achtervisserij aan de achterzijde van het perceel in de 'Macharius – Heirnis'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 3 bouwlagen met een hellend dak.

Erfgoedwaarde

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: Gelijkaardige burgerhuizen | Inventaris Onroerend Erfgoed. De opname in de vastgestelde inventaris is gebaseerd op de architecturale en historische waarde van het pand.

Het hoofdgebouw is beschreven op de inventaris en heeft erfgoedwaarde. Op basis van de plannen en de fotoreportage hebben volgende elementen erfgoedwaarde:

- Het uitzicht van de gevels: de indeling, geleding, ritmering, materialisatie en authentiek buitenschrijnwerk;
- Het uitzicht van de daken: met hun volume en dakafwerkingsmateriaal;
- De hoofdstructuur: dragende muren en vloeren (houten roosteringen), dakconstructie, dragende keldergewelven en de trappartijen
- De indeling: kenmerkende plattegrond;
- De ruimtelijkheid die voortvloeit uit de hoofdstructuur en indeling.
- Authentieke vaste interieurelementen waaronder de schouwlichamen en schouwmantels, binnenschrijnwerk. Mogelijks zijn nog stucwerkplafonds bewaard gebleven onder de valse plafonds.

De bijgebouwen tussen hoofdgebouw en magazijn kunnen vervangen of verbouwd worden. Dergelijke bijgebouwen hebben doorgaans geen of weinig erfgoedwaarde.

Het magazijn dateert vermoedelijk van de jaren '60. Het is nog niet te zien op de luchtfoto van de jaren '50. De waterkant werd historisch gezien steeds gekenmerkt door bijgebouwen, magazijnen, kleine industriële gebouwen. Het magazijn behorende bij de woning Visserij 66 draagt bij aan het historische karakter van de waterkant.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning en het slopen van een achterliggend magazijn.

Morfologie

Het perceel in kwestie is ca. 166 m², heeft een totale diepte van 29,85 m bij een breedte van 5,7 m. Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 8,55 m (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voor- en achtergevel bedraagt +12,7 m met een nokhoogte van +16,74 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume van het hoofdgebouw blijft behouden. In het achterste dakvlak wordt

er een inpandig dakterras voorzien, het dakterras is 2,2 m breed en 2,83 m diep en is voorzien op 1,3 m achter de achtergevellijn, op 60 cm van de linker perceelsgrens en 3,2 m van de linker perceelsgrens.

De bestaande gelijkvloerse aanbouw is perceelsbreed voorzien tot op een bouwdiepte van 11,60 m (gemeten vanaf de rooilijn) en heeft een totale hoogte van +3,85 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Achteraan het perceel is er een bijgebouw/loods aanwezig. Deze is perceelsbreed voorzien, met een diepte van 14,7 m en een totale hoogte van +3,33 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Deze worden integraal gesloopt. Er wordt een bestaande schouw verwijderd, wat resulteert in een verlaging van de rechter scheidingsmuur met 1,75 m over een lengte van 70 cm.

Er wordt een nieuwe perceelsbrede aanbouw voorzien tot op een diepte van 15,43 m (gemeten vanaf de rooilijn) en met een totale hoogte van +4,75 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met 90cm over een lengte van 3,05 m en met 1,43 m over een lengte van 3,83 m.

Achteraan het perceel wordt er een nieuw bijgebouw voorzien. Het bijgebouw is 5,4 m breed, 3,5 m diep en heeft een totale hoogte van +2,16 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Er zijn geen wijzigingen aan de scheidingsmuren vereist.

Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 2.000 l, een hemelwaterput van 5.000 l en een bovengrondse infiltratievoorziening (4,17 m² / 1400 liter).

Indeling

Het hoofdgebouw is voorzien van een kelder die wordt ingericht als berging en technische ruimte. De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een inkom en zitruimte aan de voorzijde, centraal de traphal en zitruimte en een keuken/eetplaats en berging aan de achterzijde. De eerste verdieping is voorzien van een slaapkamer en dressing aan de voorzijde, en een badkamer en traphal aan de achterzijde. De tweede verdieping is voorzien van een slaapkamer en douchekamer aan de voorzijde en een slaapkamer en de traphal aan de achterzijde. Onder het hellende dak is er een bureau/berging aan de voorzijde en een inpandig dakterras aan de achterzijde voorzien.

Het bijgebouw wordt voorzien als overdekte tuinberging/fietsenberging.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 11/07/1966 werd een vergunning afgeleverd voor bijbouwen bergplaats. (Litt. V-9-66).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

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

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

2.2.2. Bestemmingen van tuinstrook en binnenkern;

Binnen klasse 3 bedraagt de maximum bebouwde oppervlakte 25 % en minimum onverharde oppervlakte 50 %.

Toetsing: De tuinzone heeft een oppervlakte van 69,55 m², waarvan er 25 % of 17,39 m² bebouwd mag worden en minstens 50 % of 34,78 m² onverhard moet worden voorzien. Er wordt 27,18 % of 18,90 m² aan bebouwing in de tuinzone voorzien, wat een overschrijding is van 2,18 % of 1,51 m². Gezien de bebouwing achteraan het perceel wordt voorzien biedt dit de mogelijkheid om een grote aaneengesloten tuinzone te realiseren. De aanvraag gaat ook uit van een beperktere verhardingsgraad dan wat er maximaal aanvaardbaar is wat resulteert in een voldoende grote en onverharde tuinzone.

3.3.3. Hoogte van de bijgebouwen;

De hoogte van de bijgebouwen (opgericht in de strook voor hoofd- en bijgebouwen) wordt bepaald t.o.v. het straatpeil. Op de perceelsgrenzen mag de hoogte maximum 3,5 m bedragen, tenzij op het bestemmingsplan morfologie expliciet een bepaalde referentiehoogte opgegeven is (toepassing zie art. 3.3.1.). Deze referentiehoogte mag eveneens op de zijperceelsgrenzen aangehouden worden.

Toetsing: De nieuwe aanbouw wordt voorzien met een totale hoogte van +4,75 m gemeten vanaf het trottoirpeil. De vloerpas van de gelijkvloerse verdieping is op ca. 1,05 m hoger dan het trottoirpeil gelegen. Indien de maximale bouwhoogte opgelegd door het BPA zou worden gehanteerd zou dit resulteren in een onvoldoende vrije

hoogte en een dermate afname van de woonkwaliteit. Rekening houdend met de bestaande vrije hoogte op de gelijkvloerse verdieping en de hedendaagse energetische eisen (isolatie, groendak), vereist dit een dikkere dakopbouw, wat resulteert in een grotere meerhoogte. Het is niet de bedoeling dat dergelijk dakopbouw die voldoet aan hedendaagse normen een negatief effect zou hebben op de interne vrije hoogte en dus ook de woonkwaliteit. Bijgevolg is de beoogde totale hoogte van de nieuwe aanbouw in huidige context aanvaardbaar. Dit biedt ook de mogelijkheid aan de linker aanpalende op hier op termijn op aan te sluiten.

*Overeenkomstig **artikel 4.4.1** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.*

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

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

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg en gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

De horizontale dakoppervlakte van de woning en berging samen bedraagt volgens het hemelwaterformulier 71,55 m² waarbij de groendaken aan 50 % werden ingerekend; Er wordt een hemelwaterput van 5000 liter voorzien. De inhoud van de regenwaterput wordt gebruikt voor toiletspoeling, onderhoud gebouw en onderhoud tuin.

Na in mindering brengen van 30 m² bedraagt de in rekening te brengen oppervlakte voor de infiltratievoorziening 41,55 m². Er is een infiltratieoppervlakte van 3,324 m² nodig en een infiltratievolume van 1371,15 liter. Er wordt een infiltratievoorziening van 4,17 m² en 1404 liter aangelegd. De overloop van de infiltratievoorziening wordt aangesloten op de riolering in de straat.

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 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 11 november 2025 tot en met 10 december 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het hoofdgebouw wordt in essentie behouden. De oorspronkelijke indeling en ruimtelijkheid blijven afleesbaar, en ook de waardevolle vaste interieurelementen worden zoveel mogelijk geïntegreerd in het ontwerp. Het voorstel tot inbrengen van een inpandig dakterras aan de achterzijde is mogelijk, omdat dit ingepast wordt tussen de bestaande en te behouden spanten, en omdat dit terras beperkt is en dus voldoende dakvlak afleesbaar houdt. De voorgevel van het hoofdgebouw wordt behouden en gerestaureerd (herstel pleisterwerk en vervanging schrijnwerk naar oorspronkelijk model). De achtergevel behoudt haar indeling, maar wordt geïsoleerd en vervolgens afgewerkt met een witte bepleistering. Deze ingrepen zijn aanvaardbaar vanuit erfgoeddoelpunt.

De verbouwingswerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. De uitbouw maakt de gelijkvloerse keuken en eetruimte groter. Het groot raam in de achtergevel zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de tuin. Het bijkomende volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte maar wijkt af qua bouwhoogte. Gezien het hoogteverschil tussen de voorzijde en achterzijde van het perceel alsook de hoger gelegen vloerplas, kan een meerhoogte binnen deze context als ruimtelijk inpasbaar beschouwd worden. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

De erfgoedwaarde van het magazijn schuilt voornamelijk in de typologie die deze waterkant kenmerkt. Om die reden is een (gedeeltelijk) behoud van dit volume en een zekere geslotenheid noodzakelijk. Het ontwerp combineert het behoud van een functioneel volume aan de waterkant met het ontpitten van het perceel. Hiermee wordt het historische karakter van de waterkant voldoende gerespecteerd.

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_2025128604 bijlage plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning en het slopen van een achterliggend magazijn aan Thomas Seynnaeve gelegen te Visserij 66, 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:

Erfgoedwaarde

Wanneer vervanging van het schrijnwerk noodzakelijk is om bouwfysische of constructieve reden, kan dit enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het originele schrijnwerk. Aanpassing naar dubbele beglazing kan wel. Verluuchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of in het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar.

De straatgevel en kroonlijst moeten wit geschilderd worden, of een tint van wit. Het pleisterwerk en de kroonlijst van deze neoclassicistische architectuur heeft in oorsprong een lichte (vaak witte) kleur die de subtiele detaillering van deze architectuur tot haar recht laat komen. De gevel of kroonlijst schilderen in een donkere, uitgesproken of felle kleur zou deze verfijnde detaillering én de totale gevelarchitectuur vervlakken en is dus niet toegelaten.

De vloeropbouw van het hoofdgebouw is niet ingetekend op plan. Op basis van de bouwperiode van deze woning zal dit een houten roostering zijn. De oorspronkelijke en/of waardevolle dragende structuren (wand-, vloer- en kapconstructie) moeten maximaal behouden blijven. Bij de beoordeling van de plannen zijn we uitgegaan van behoud van de dragende structuren zoals ze hierboven beschreven worden. Deze aanvraag mag niet leiden tot het geheel of deels vervangen van de houten vloerroosteringen en dakstructuur door een nieuwe draagvloer of dakstructuur volgens eenzelfde of nieuw systeem.

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.

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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Natuurtoets

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 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 of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

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 aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltijd 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 vervaltijd van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het 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_11433 - OMV_2025128604 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning en het slopen van een achterliggend magazijn - met openbaar onderzoek - Visserij, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025128604

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_Visserij 66_G_B_1_9-27.pdf	s41jTupdR1HQATEDexJOWg==
BA_Visserij 66_G_B_2_10-27.pdf	B/ce3iSih9IFH9G0hTqdYw==
BA_Visserij 66_G_B_3_11-27.pdf	VkzzYJjR+YJ1sAk3bGdJVQ==
BA_Visserij 66_G_N_1_22-27.pdf	7N9Ux/09hJWKYVfkOKHzZA==
BA_Visserij 66_G_N_2_23-27.pdf	yFmDEaf9aPkpHFj0Bx1+rg==
BA_Visserij 66_G_N_3_24-27.pdf	GJwUUTnN8x4+A3hXGIVUbg==
BA_Visserij 66_G_N_4_25-27.pdf	CzllcFJz79MVlt2oVD+LiA==
BA_Visserij 66_I_B_1_2-27.pdf	aPzXGQRw8P3jOVFzdGhUow==
BA_Visserij 66_I_N_1_15-27.pdf	h30c2knX+v7K37C30KDsYQ==
BA_Visserij 66_L_B_1_1-27.pdf	nqVhD2RGGleydZyf+E11IA==
BA_Visserij 66_L_N_1_14-27.pdf	CgK9BDNpSY9ex00W8Gsr1Q==
BA_Visserij 66_P_B_1_3-27.pdf	wLXXGR2nKicfvO/i0x01IA==
BA_Visserij 66_P_B_2_4-27.pdf	Fy1ut+icplmLJNuYGg+sKA==
BA_Visserij 66_P_B_3_5-27.pdf	+nAGsvjOeyEJfc1eDgDMqA==

BA_Visserij 66_P_B_4_6-27.pdf	iEoM9zVU/lqJi8fZhlpTw==
BA_Visserij 66_P_B_5_7-27.pdf	iXMQSpHu0TfGeKK/SN/7Zg==
BA_Visserij 66_P_B_6_8-27.pdf	P7XvhLrLPF0LmfAYCj+JIA==
BA_Visserij 66_P_N_1_16-27.pdf	W1H70MzaoU+wDPreySQulQ==
BA_Visserij 66_P_N_2_17-27.pdf	w1vi5gU/2AmdrmyOqO4Tug==
BA_Visserij 66_P_N_3_18-27.pdf	326yORsJK7NjLbEBqc076w==
BA_Visserij 66_P_N_4_19-27.pdf	o3rYrHI9auhYQ4+49fobFA==
BA_Visserij 66_P_N_5_20-27.pdf	eAZU0YKO1xP9h2PW32tUSg==
BA_Visserij 66_P_N_6_21-27.pdf	T9Ocyv/2yBtDvp772HJ5LA==
BA_Visserij 66_S_B_1_12-27.pdf	hDptoSsHiLNTp2PWt6gCCA==
BA_Visserij 66_S_N_1_26-27.pdf	xMVQmqHXEvry39RzuCkVHA==
BA_Visserij 66_T_B_1_13-27.pdf	NJkc5bmWR+Xzj+LarlvfIQ==
BA_Visserij 66_T_N_1_27-27.pdf	ytCipgN1BIR/sYW5RaduMQ==