



2026_CBS_00163 OMV_2025126948 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van de woning, de afwerking van het terras in combinatie met de aanvraag van een nieuwe tuinberging - zonder openbaar onderzoek - Adolf Baeyensstraat, 9040 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 15 januari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen;
Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; 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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Veroniek Hillaert - Kenny Van der Beken met als contactadres Adolf Baeyensstraat 174, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025126948) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 oktober 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de regularisatie van de woning, de afwerking van het terras in combinatie met de aanvraag van een nieuwe tuinberging
- Adres: Adolf Baeyensstraat 174, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 995N2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 november 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 5 januari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het te verbouwen pand is gelegen langs de Adolf Baeyensstraat in de wijk Dampoort. De omgeving wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing van 2 bouwlagen onder een hellend dak. Het pand betreft een eengezinswoning van 2 bouwlagen onder een hellend dak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag beoogt de regularisatie van de woning, de afwerking van het terras in combinatie met de aanvraag van een nieuwe tuinberging.

In de vergunde situatie van 2010 (2010/60178) was de aanbouw langs de rechtse perceelsgrens voorzien tot een bouwdiepte van 17,62 m. Dit gedeelte aanbouw was voorzien met breedte van 1,85m. De overige 3,15m breedte werd beperkt tot 15,16 m.

In bestaande context werd dit gedeelte aanbouw niet uitgevoerd en is de bouwdiepte over de gehele breedte van 5 m beperkt tot 15,16 m. Achteraan werd een groot raam voorzien dat uitgeeft op een terras en tuin. Deze dakrandhoogte komt te liggen op 3.4 m ten opzichte van het trottoirpeil. Tegen de linkse scheidingsmuur wordt een bijkomend zichtscherm voorzien. De scheidingsmuur wordt daarom opgehoogd met 27 cm tussen bouwdiepte 15,2 m tot 21,18 m.

Het terras is volgens vergunde toestand -voorzien tot 21,74 m bouwdiepte over de gehele breedte waarna nog een trap geplaatst werd om tot de tuin te komen. Dit is zo ook uitgevoerd in bestaande toestand volgens het inplantingsplan. Volgens het grondplan bestaande toestand is de trap centraal voorzien met een beperktere breedte van 1,28 m.

Achteraan het perceel tegen de achterste en rechtse perceelsgrens was een bestaande tuinberging te behouden van 2,67 m breed op 3,16 m diep.

Binnen deze aanvraag wordt het terras en de tuinzone aangepast. Er wordt een vaste luifelconstructie aan de achtergevel van de aanbouw voorzien om als schaduw scherm te functioneren. Deze luifel komt tot een bouwdiepte van 17,9 m en ligt op 3 m hoogte ten opzichte van het trottoirpeil.

Het terras wordt aangepast waarbij de trapconstructie voorzien wordt over de breedte van het perceel in houten constructie over een bijkomende diepte van 1,33 m waardoor de totale verharde diepte komt te liggen op 23,07 m. Dit is een extra verharde oppervlakte van 4,27 m².

Achteraan de tuinzone wordt een perceelsbreed bijgebouw voorzien van 7,1 m diepte op 5,1 m breedte. De dakrandhoogte komt te liggen op 3,4 m ten opzichte van het tuinniveau. Dit bijgebouw wordt afgewerkt met een groendak. Dit bijgebouw heeft als functie tuinberging. De scheidingsmuren worden links, achteraan en rechts opgehoogd met 1,36 m.

Achter de trap van het terras wordt nog extra verharding aangelegd zonder functie, aansluitend op een pad dat tot aan de nieuwe tuinberging wordt voorzien, goed voor totale extra verharding van 15,66 m².

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 02/09/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een rijwoning. (2010/60178).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **VMM (watertoets) Afdeling Operationeel Waterbeheer** afgeleverd op 10 december 2025 met kenmerk WT 2025 OG 1798_1:

BESLUIT

Het project wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid indien voldaan wordt aan volgende voorwaarden :

- * de tuinberging moet minstens overstroombaar ingericht worden. Dit kan door de voor- en achtergevel te voorzien van een in- en uitstroomopening zodat er geen waterbergingsruimte wordt ingenomen;*
- * alle schadegevoelige infrastructuur moet zo hoog mogelijk geplaatst worden, minstens boven 7,75 mTAW;*
- * er mogen geen ophogingen uitgevoerd worden in het overstromingsgevoelig gebied;*
- * de infiltratiezone voor de opvang van de overloop van het groendak moet verlaagd aangelegd worden*
- * zodat deze minstens 594 liter buffervolume kan bevatten.*

Bijkomende aandachtspunten:

- * hoe een infiltratievoorziening kan ingericht worden (en zelfs een meerwaarde kan bieden aan de tuin), is te vinden op blauwgroenvlaanderen.be en opname-webinar-wadis-biodiversiteit-en-beplanting.*
- * bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijgehouden worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.*
- * rekening houdend met de klimaatverandering en de soms langer aanhoudende droge periodes is het aangewezen om het water van de berging op te vangen in een regenton voor hergebruik (bv. besproeien van de tuinzone).*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
 - niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
 - gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).

- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Voor de watertoets wordt er verwezen naar de beheerder van het gebied: Vlaamse Milieu Maatschappij (watertoets).
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 hemelwaterafvoer van de aanvraag moet minstens voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Prioriteit ligt bij het vermijden van afstroom, maximaal hergebruiken van hemelwater en bovengrondse infiltratie.

Het bestaande terras in niet-waterdoorlatende verharding wordt licht gewijzigd en afgewerkt met beplanking en een waterdoorlatende koffer. We nemen aan dat het water kan afstromen naar de tuinzone en dat het water ter plaatse kan infiltreren. Het tuinpad wordt eveneens uitgevoerd in een waterdoorlatende verharding.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

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

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

Infiltratievoorzieningen

Omdat de eigendom groter is dan 120 m² is het aanleggen van een infiltratievoorziening verplicht volgens de GSV. Op de infiltratievoorziening moeten de noodoverloop van de hemelwaterput, groendaken die niet ingezet worden voor hergebruik en nieuw aan te leggen verharde grondoppervlakken aangesloten worden. De afwaterende oppervlakte naar de infiltratievoorziening komt overeen met de horizontale projectie van de aangesloten dakvlakken en de verharde grondvlakken. De afwaterende oppervlakte van een groendak mag gedeeld worden door twee als het bufferende vermogen minimaal 50 l/m² bedraagt. In de aanvraag wordt de nieuwe tuinberging voorzien van een groendak (35l/m² buffervolume) en is de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte daardoor de helft van 36 m² of 18 m².

Volgens de GSV moet een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd worden met een minimale inhoud van 33 liter per m² en een minimale infiltratieoppervlakte van 8 m² per 100 m². Dit komt overeen met een inhoud van 594 liter en infiltratieoppervlakte van 1,4 m². Het overtollig hemelwater wordt via een regenpijp afgeleid naar een aangrenzende infiltratiezone van 3,7 m² in de tuin.

We kunnen aannemen dat deze groenzone voldoende ruim is in oppervlakte, maar het is niet duidelijk is of er ook voldoende buffervolume voorzien wordt. De infiltratiezone moet dan ook verlaagd aangelegd worden zodat deze 594 liter buffervolume kan bevatten.

Rekening houdend met de klimaatverandering en de soms langer aanhoudende droge periodes is het bovendien eerder aangewezen om dit water op te vangen middels een regenton voor hergebruik voor bv. het besproeien van de tuinzone.

Hoe een infiltratievoorziening kan ingericht worden (en zelfs een meerwaarde kan bieden aan de tuin), is te vinden op blauwgroenvlaanderen.be en opname-webinar-wadis-biodiversiteit-en-beplanting. Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijgehouden worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

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 betrokken perceel is overstromingsgevoelig volgens de pluviale watertoetskaarten. Volgens de recentste modelberekeningen verwachten we met middelgrote kans waterpeilen op 7,45 mTAW. Rekening houdend met klimaatverandering zijn hogere waterstanden niet uit te sluiten. Daarom zijn beveiligingsmaatregelen nodig.

In overstromingsgevoelig gebied wordt beter niet gebouwd. Wanneer dit toch toegestaan wordt, dan moet dit overstromingsveilig gebeuren. Niettegenstaande de tuin volledig ommuurd is en er waarschijnlijk op dit moment geen water zal binnenstromen kan er niet gegarandeerd worden dat de muren te allen tijde zullen blijven staan.

Op basis van de beschikbare plannen wordt de nieuwe tuinberging op 5 cm boven het bestaande maaiveldniveau ingeplant. Dit is niet overstromingsrobuust. De tuinberging moet minstens overstroombaar ingericht worden. Dit kan door de voor- en achtergevel te voorzien

van een in- en uitstroomopening volgens de principes in de onderstaande schets, zodoende er geen waterbergingsruimte wordt ingenomen. Indien de vloerpad op maaiveldniveau wordt voorzien moet alle schadegevoelige infrastructuur zo hoog mogelijk geplaatst worden, alleszins boven 7,75 mTAW.

Er mogen verder geen ophogingen uitgevoerd worden in overstromingsgevoelig gebied. Alle eventuele uitgegraven grond moet afgevoerd worden en mag niet uitgespreid worden in de tuinzone.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

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. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er

werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De beperkte bouwdiepte van de gelijkvloerse aanbouw is positief te beoordelen. Ze tast de leef- en woonkwaliteit van de woning niet aan en heeft geen merkbare ruimtelijke impact op de omgeving. Ook het voorzien van een luifelconstructie is aanvaardbaar: het vormt geen bijkomend volume, heeft voornamelijk een schaduwwerking als functie en vereist geen aanpassingen aan scheidingsmuren. De totale bouwdiepte blijft binnen de gangbare normen. De vernieuwde trapconstructie stemt qua bezettingsgraad overeen met de vergunde toestand van 2010 en kan eveneens positief beoordeeld worden. Kritisch moet echter gekeken worden naar de bijkomende verharding achteraan de trap en het pand, in combinatie met de bestaande verharding en de nieuwe tuinberging.

Huidige situatie:

- Tuinzone: 118,3 m²
- Verharding: 42,3 m² (35,7%)

Voorgestelde situatie:

- Verharding: 85,55 m² (72,3 %)
- Totale bezettingsgraad inclusief woning: 166,3 m² op 201 m² (82,7 %)

De tuinzone ligt in een overstromingsgevoelige zone, waardoor zorgvuldig moet worden omgegaan met bijkomende verharding. Het advies van de VMM legt **bijzondere voorwaarden** op om de impact te beperken. Indien deze voorwaarden correct worden toegepast, is de tuinberging aanvaardbaar.

Toch is de voorgestelde verhoging van de verhardingsgraad overdreven, zeker in het licht van de huidige klimaatuitdagingen. De impact op de leefomgeving is te groot en vraagt een aanpassing van het voorstel. Overbodige verhardingen moeten vermeden worden. Een trap naar de tuin en een pad naar de tuinberging zijn aanvaardbaar, maar de trap hoeft niet over de volledige breedte en extra verharding achter de trap is niet nodig, gezien het reeds voorziene grote terras. Dit onderdeel wordt daarom **uitgesloten uit de vergunning**.

Hoewel de tuinberging een fors formaat heeft, kan ze positief beoordeeld worden. Qua volume zou ze binnen de parameters van het vrijstellingsbesluit vallen indien er geen wijzigingen aan scheidingsmuren nodig waren. De wijzigingen zijn niet beperkt, maar gezien de afstand tot bebouwing is de impact op aanpalende percelen als beperkt te beschouwen.

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.

Ongunstig voor de verharding achter het verhoogde terras en trap zoals aangeduid op plan gezien dit de draagkracht op vlak van verharding van het perceel overschrijdt.

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_2025126948 bijlage plannenset.docx (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de regularisatie van de woning, de afwerking van het terras in combinatie met de aanvraag van een nieuwe tuinberging aan Veroniek Hillaert - Kenny Van der Beken gelegen te Adolf Baeyensstraat 174, 9040 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Volgende handelingen worden uitgesloten uit vergunning.

De verharding achter het verhoogde terras en trap zoals aangeduid op plan worden uitgesloten uit de vergunning.

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

De voorwaarden opgenomen in het advies van **VMM** (advies van 03/12/2025, met kenmerk WT 2025 OG 1798_1) moeten strikt nageleefd worden. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen,

overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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 dossierkosten;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2026_CBS_00163 - OMV_2025126948 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van de woning, de afwerking van het terras in combinatie met de aanvraag van een nieuwe tuinberging - zonder openbaar onderzoek - Adolf Baeyensstraat, 9040 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025126948

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_HB_P_N_-1.pdf	exbqT0m9tfCYaG64ik2O0Q==
BA_G_L_N_0.pdf	iqZBicg9JdoZj2a0uz3cbg==
BA_HB_G_N_V.pdf	pN9waFaOit+ML3SacuW3EQ==
BA_HB_P_N_0.pdf	8xFxOQya6NQzTF+xhbZZ6g==
BA_HB_P_N_1.pdf	7IkO1vOEiFNbXXOXRLgqeg==
BA_HB_S_N_A-A.pdf	C97GuZB3dX+JXZg+3N3+Ng==
BA_HB_S_N_B-B.pdf	YI+sjRRwqDOav+LH/1Dj3w==
BA_W_G_B_A.pdf	ivqsDyKuVd2HlqFOYD9jcQ==
BA_W_G_B_V.pdf	XaDZFMHWxDt3wxZoEebqGA==
BA_W_G_V_A.pdf	GakgtTBeH2TBhtQINCjjiQ==
BA_W_G_V_V.pdf	HQv/ywZkmF3vhuHjf64jMQ==
BA_W_I_B_0.pdf	9/13+OIOTIsmpbtzCCJrqw==
BA_W_I_N_0.pdf	1F8fjnICnZ934gSNWOMdnA==

BA_W_I_V_0.pdf	YAZrUZljk78FLue2fXsVPg==
BA_W_L_V_0.pdf	IcEsbLvB5zTNhNnmzxZaQw==
BA_W_P_B_-1.pdf	RnGcX0gA3YljFjd0GhaaLg==
BA_W_P_B_0.pdf	T7STCgyejGLkG3kUr9x8Pg==
BA_W_P_B_1.pdf	tfbuJt6jPTqBxu40hbzQqA==
BA_W_P_B_2.pdf	1G0eAiWLdXbqsQEWThU1lQ==
BA_W_P_V_-1.pdf	ujyPe38fciKp8iU1V96mDw==
BA_W_P_V_0.pdf	7f2upr7ZojJTtuldCh+S7w==
BA_W_P_V_1.pdf	mJd5lAVJjEqo1Ppcz1jWgQ==
BA_W_P_V_2.pdf	F6t6EGbUWl6Lc0K3SVT7vA==
BA_W_S_B_A-A.pdf	Q/gm2hKD5TF72u1eI1G3Eg==
BA_W_S_V_A-A.pdf	6VKZQ/dDelgx/41AbS1QQ==
BA_W_T_B_0.pdf	QfNR+ILO+rw0A5ogl+6Nhg==
BA_W_T_N_0.pdf	5wbl0kwPRVoITbf0dbec4A==
BA_W_T_V_0.pdf	5gdx/jKQPauHU2xYT35SjpQ==

