



2026_CBS_00054 OMV_2025101529 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande woning - met openbaar onderzoek - Broekkantstraat, 9051 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 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 de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Ruben Scheelen met als contactadres Broekkantstraat 13, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025101529) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 25 augustus 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en uitbreiden van een bestaande woning
- Adres: Broekkantstraat 13, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 26 sectie A nr. 163T

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 september 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 22 december 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het perceel ligt tussen de Broekkantstraat en de Rosdambeek in Gent-Afsnee. De omgeving heeft een residentieel karakter met voornamelijk open en halfopen bebouwing. Het pand betreft een halfopen eengezinswoning met twee bouwlagen en een hellend dak. Achteraan bevindt zich een aanbouw van één bouwlaag met plat dak, aangevuld met een veranda. In de achtertuin staat een vrijstaand bijgebouw van circa 72 m². De volledige voortuin en de zone naast de woning zijn momenteel quasi volledig verhard.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Hoofdvolume

Twee dakkapellen worden geïntegreerd in het hellende dak: één aan de straatzijde en één aan de achterzijde. Omdat deze dakkapellen tot aan de nok reiken, wordt het dak gedeeltelijk opgetrokken tot een plat dak. De nieuwe dakkapellen bevinden zich tegen de rechter perceelsgrens en hebben de volgende afmetingen:

- Vooraan: breedte 2,92 m, diepte 2,70 m.
- Achteraan: breedte 5,13 m, diepte 4,65 m.

De kroonlijsthoogte van beide dakkapellen bevindt zich ca 8,25 m hoger dan het trottoirpeil en ca 2,3 m hoger dan de bestaande kroonlijst.

Daarnaast worden wijzigingen aangebracht aan de gevelopeningen:

- Achtergevel: op de eerste verdieping wordt een bestaande raamopening verwijderd, een andere vergroot en er komt een nieuwe raamopening bij.
- Zijgevel: op de eerste verdieping wordt een bestaande raamopening vergroot; op het gelijkvloers verhuist de voordeur van de voorgevel naar de zijgevel en wordt een nieuwe raamopening voorzien.
- Voorgevel: de voordeur verdwijnt en wordt vervangen door een nieuw raam; een bestaand raam op het gelijkvloers wordt verkleind.

Het hoofdvolume wordt verder intern heringericht en er worden werken uitgevoerd aan de riolering.

Aanbouwwolume

De bestaande veranda achteraan de woning wordt gesloopt, samen met de schouw op het aanbouwwolume. Vervolgens wordt de aanbouw uitgebreid: ze wordt 1,55 m dieper en ca 60 cm breder dan in de huidige toestand. De nieuwe bouwdiepte (inclusief hoofdvolume) bedraagt na de uitbreiding 17 m.

Het volledige aanbouwwolume wordt opgehoogd, waarbij de nieuwe dakrand op een hoogte van 3,65 m komt ten opzichte van het trottoirpeil. Het platte dak ligt 23 cm lager dan deze dakrand. Door deze ophoging wordt ook de scheidingsmuur met de rechterbuur over een lengte van 1,55 m met 48 cm verhoogd. In de vernieuwde aanbouw wordt een open keuken met leefruimte ingericht; de keuken verhuist van het hoofdvolume naar de aanbouw. Het aanbouwwolume wordt afgewerkt met een grote raampartij in de achtergevel.

Tuinzone

In de tuinzone wordt een deel van het vrijstaande bijgebouw (32,92 m²) afgebroken. Dit tuinhuis vormt momenteel de gemene muur met de linkerbuur; na afbraak verdwijnt deze scheidingsmuur en wordt de bestaande haag doorgetrokken als nieuwe perceelsafscheiding. Verder wordt de verharding in de voor- en zijtuin grotendeels verwijderd en beperkt tot een karrenspoor, zodat de overige zones groen kunnen worden ingericht. Tenslotte wordt in de achtertuin een nieuw waterdoorlatend terras van 10,1 m² aangelegd (in aansluiting met de woning) alsook stapstenen van de oprit naar het vrijstaande bijgebouw.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 26/02/1971 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten van een woonhuis met verdiep en afzonderlijke garage. (1971 AF 3)

* Op 26/09/1971 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woonhuis met een verdiep met afzonderlijke garage. (1971 AF 1)

Verkavelingsvergunningen

* Op 17/07/1970 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1970 SDW 024/00)

Stedenbouwkundige attesten

Op 19/06/2025 werd een positief attest afgeleverd voor het opmaken van de plannen en de opvolging van de werkzaamheden bij het verbouwen van zijn woning. (2025 afwa 47)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Vlaamse Waterweg

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 18 november 2025 onder ref. omv-2025101529 Behandeling in eerste aanleg-001.
Zie bijlage op het Omgevingsloket.

De voorwaarde waaraan voldaan moet worden, is

** De aanvraag dient te voldoen aan eventuele voorwaarden opgelegd in het advies van de provincie Oost-Vlaanderen (waterloopbeheerder van de Duivebeek).*

Provincie Oost-Vlaanderen

Voorwaardelijk gunstig advies van **Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid** afgeleverd op 7 november 2025 onder ref. M02\Dossiers\47444\AP: zie bijlage op het Omgevingsloket.

Voorwaarden inzake milderende effecten van verhardingen:

** De dienst heeft niet gecontroleerd of aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:*

- * De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd;*
- * De bodem van de voorziening mag niet dieper dan 50 cm onder maaiveld gerealiseerd worden;*
- * De voorziening moet bovengronds worden aangelegd.*
- * De capaciteit van de infiltratievoorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.*

Aandachtspunten wegens ligging langsheen een waterloop:

Langs de waterloop bevindt zich een 5-meterzone voor erfdiensbaarheden. Deze strook begint landinwaarts vanaf de uiterste boord van de waterloop waar het talud eindigt. De inrichting van deze strook moet compatibel zijn met het (jaarlijkse) machinaal onderhoud van de waterloop. Dit houdt het volgende in:

- > de 5-meterzone moet overrijdbaar zijn met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton;*
 - > bijkomende gebouwen in de 5-meterzone zijn verboden, alsook andere in de bodem verankerde constructies (tuinhuisjes, schommels, ...);*
 - > verhardingen of aanmerkelijke reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan in de 5-meterzone;*
 - > het maaisel en de niet-verontreinigde ruimingspecie kan binnen de 5-meterzone gedeponeerd worden. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;*
 - > personeelsleden van de waterloopbeheerder of personen die in zijn opdracht werken uitvoeren, hebben er een recht van doorgang en mogen er materialen en werktuigen plaatsen om werken aan de waterloop uit te voeren;*
 - > er worden bij voorkeur geen omheiningen geplaatst. Indien dit om veiligheidsredenen toch nodig wordt geacht, kan een draadafsluiting geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m vanaf de kruin van de oever. Deze afsluiting mag niet hoger zijn dan 1,5 m;*
 - > dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk en onmiddellijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van één of twee draaibare delen, zodat de vrije doorgang minstens 5 meter bedraagt;*
 - > beplantingen in de 5-meterzone zijn verboden, met uitzondering van één rij hoogstambomen. Deze rij moet op minstens 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinsteek worden geplaatst. De bomen moeten op een tussenafstand van minstens 12 m worden geplant.*
- Deze voorwaarden zijn gebaseerd op de Wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van diverse bepalingen uit de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen en het Decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (titel I van het Waterwetboek).*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'AFSNEE-DORPSKOM' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 8 april 2004). De locatie is volgens dit RUP-zone voor tuinen, zone voor bouwvrije tuinen en zone voor wonen open en gekoppelde bebouwing.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften. Het wijkt af op het volgende punt:

1. Dakhoogte en dakvorm

Voorschrift:

- De kroonlijsthoogte mag maximaal 6 m bedragen, zoals aangegeven op het plan, met een toegelaten marge van 10%.
- Hellende daken met nok evenwijdig aan de rooi- of voorbouwlijn zijn verplicht, met een dakhelling tussen 30° en 50°.
- De bouwhoogte en dakhelling van de eerst opgerichte woning zijn richtinggevend voor de daaropvolgende woningen.

Afwijkingen:

- (1) De kroonlijsthoogte van het platte dak van de dakkapellen bedraagt 8,25 m, wat de toegelaten marge van 10% overschrijdt.
- (2) Ter hoogte van de dakkapellen is geen hellend dak voorzien, maar een plat dak.
- (3) De dakhelling wijkt af van die van de rechter aanpalende buur, wat eveneens een afwijking vormt op het voorschrift.

Afwijkingsmogelijkheden: In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van 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.

Beoordeling:

De dakuitbouw maakt een efficiënter gebruik van het bestaande dakvolume mogelijk. Behalve de ruimte 'berging' kunnen de zolderruimtes polyvalent worden ingezet (slaapkamer, bureau, ...). De toevoeging van dakkapellen vergroot de bruikbare vloeroppervlakte zonder uitbreiding van de footprint en draagt bij aan een beter ruimtelijk rendement en hogere woonkwaliteit door extra licht en functionele ruimte binnen het bestaande volume.

De bestaande vorm van het hellende dak blijft aan de straatzijde duidelijk afleesbaar. De dakkapel heeft aan de voorzijde een breedte van 2,92 m, minder dan de helft van de totale dakbreedte. Daarnaast is de kroonlijst 1,89 m teruggetrokken ten opzichte van de bestaande kroonlijst, die behouden blijft. Hierdoor behoudt de oorspronkelijke kroonlijst haar dominante positie, terwijl de kroonlijst en het volume van de dakkapel zich ondergeschikt toont.

Hoewel de eenheidsarchitectuur van de gekoppelde bebouwing tot op heden goed bewaard is gebleven, hoeft de gekozen plaatselijke ophoging van het dakvolume aan 1 zijde niet noodzakelijk tot verlies van samenhang te leiden. Indien de plaatselijke ophoging van het dak niet tegen de perceelsgrens zou worden uitgevoerd, zou het risico op versnippering van het dakbeeld toenemen. Door te kiezen voor een ophoging langs de perceelsgrens ontstaat bovendien de mogelijkheid voor de aanpalende buur om in de toekomst op gelijkaardige wijze aan te sluiten. Zo kan een coherent geheel behouden blijven én wordt het ruimtelijk rendement versterkt.

Tot slot veroorzaakt de ingreep geen noemenswaardige hinder voor de aanpalende burelen, wat wordt bevestigd door het ontbreken van bezwaren tijdens het openbaar onderzoek.

Conclusie: De gevraagde afwijkingen met betrekking tot het dak kunnen worden toegekend.

(4) Perceelsafsluiting in de tuin

Voorschrift: Afsluitingen mogen enkel bestaan uit een inheemse haagbeplanting van maximum 2 m hoog eventueel aangevuld met draadafsluiting. Uitzondering hierop zijn de eerste 5 m, gemeten vanaf de achtergevel, deze kan in metselwerk uitgevoerd worden, met een maximumhoogte van 2 m.

Toetsing: De aanvraag vermeldt geen specifieke haagsoort.

Conclusie: De nieuw aangeplante haag moet een inheemse soort zijn, conform het voorschrift. Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1970 SDW 024/00 van 17 juli 1970). De aanvraag heeft betrekking op lot 3- 4.

De aanvraag is **niet** volledig in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling. De aanvragers vragen toestemming om hiervan af te wijken. Aangezien de verkavelingsvoorschriften meer dan 15 jaar oud zijn, verliezen zij hun dwingend karakter. Het voorstel wijkt af op de volgende punten:

1. Bouwdiepte

- Voorschrift: Volgens het verkavelingsplan is een bouwdiepte van 15 m toegelaten.
- Afwijking: De aanvraag voorziet een bouwdiepte van 17 m
- Motivatie: De grotere bouwdiepte maakt het mogelijk om gelijkvloers wonen te realiseren, wat van belang is indien dit medisch noodzakelijk wordt. De mede-eigenaar van de woning, heeft sinds juni 2015 een blijvende handicap na een verkeersongeval. Deze beperking heeft een aanzienlijke impact op haar mobiliteit en kan in de toekomst verder verergeren. Ondanks eerdere medische ingrepen en paramedische behandelingen kon de blessure niet volledig verholpen worden.
- Beoordeling: De afwijking is gemotiveerd vanuit een noodzaak tot toegankelijkheid en woonkwaliteit, zonder negatieve impact op de ruimtelijke context. De bouwdiepte is bovendien wel in overeenstemming met het meer recente gemeentelijke RUP.
- Conclusie: De gevraagde afwijking van het verkavelingsvoorschrift kan worden toegekend.

2. Afstand tot perceelsgrens

- Voorschrift: De verkaveling schrijft een minimale afstand van 3 m voor tussen de zijgevel en de perceelsgrens.
- Toetsing: De bestaande afstand tussen de woning en de linker perceelsgrens is 2,75 m. In de nieuwe toestand wordt de afstand tot de linker perceelsgrens te hoogte van de aanbouw verder beperkt tot 2,13 m.
- Motivatie: De huidige situatie wijkt reeds af van het voorschrift. De afstand tot de zijgevel is minder dan 3m in de bestaande toestand.
- Beoordeling: In de bestaande toestand bedraagt de afstand tussen de woning en de linker perceelsgrens 2,75 m, waarmee reeds wordt afgeweken van het voorschrift. In de nieuwe situatie wordt ter hoogte van de geplande aanbouw een afstand van 2,13 m voorzien. Dit houdt een bijkomende afwijking van 62 cm in ten opzichte van de huidige toestand.

De ruimtelijke impact van deze bijkomende versmalling is beperkt. De linker aanpalende woning is immers volledig tegen de perceelsgrens gebouwd. De gevraagde afwijking leidt niet tot een verlies aan uniformiteit, aangezien er in de huidige inrichting van de percelen geen consistente afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aanwezig is. Daarnaast heeft de wijziging een positief bij-effect: door de versmalling zal de zijtuinstrook niet langer worden gebruikt als oprit naar het achterliggende perceelsdeel. Dit leidt tot een vermindering van de verharding en een meer kwalitatieve inrichting van de zijruimte.

- Conclusie: De gevraagde afwijking van het verkavelingsvoorschrift kan worden toegekend.

3. Standvensters in het dak

- Voorschrift: Standvensters in het dak mogen volgens de verkavelingsvoorschriften niet meer dan 1/6 van het dakoppervlak beslaan (gemeten volgens verticale projectie).
- Afwijking: De voorziene dakkapellen beslaan bijna de helft van het dakoppervlak.
- Motivatie: De ingreep is gemotiveerd vanuit de noodzaak om extra bruikbare ruimte en daglicht te creëren binnen het bestaande volume, zodat een volwaardige slaapkamer kan worden ingericht.
- Beoordeling: De ingreep draagt bij aan een efficiënter gebruik van de bestaande woning en een functionele verbetering en is bovendien inpasbaar in de omgeving.
- Conclusie: De gevraagde afwijking van het verkavelingsvoorschrift kan worden toegekend.

1.3. 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.

1.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het perceel ligt in het afstroomgebied van de Duivebeek in beheer van de provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.

- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- 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.

Het perceel is momenteel bebouwd.

Er zijn geen voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen van toepassing, omdat de gebouwen op overstromingsveilige hoogte zijn gelegen.
De werken zelf bevinden zich niet binnen de contour van het overstromingsgevoelig gebied. Er wordt dus geen ruimte voor water ingenomen.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Hemelwaterput

De woning wordt uitgebreid en er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De bestaande hemelwaterput zal niet meer gebruikt worden. Er wordt een nieuwe hemelwaterput geplaatst.

De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 153 m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 7500 liter. Er wordt een hemelwaterput geplaatst van 10.000 liter wat voldoende groot is.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. De aanvraag voldoet hieraan.

Bovengrondse infiltratievoorziening

De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening die voldoende ruim gedimensioneerd is.

Dankzij de aanwezigheid van een ruime hemelwaterput met hergebruiksmogelijkheden mag 30 l/m² in mindering worden gebracht van de dakoppervlakte. Voor de bepaling van de minimumdimensies van de infiltratievoorziening wordt een dakoppervlakte van 123 m² in rekening gebracht.

- Minimale infiltratieoppervlakte: 8% van 123 m² = 9,84 m²
- Minimaal buffervolume: 33 l/m² = 4.059 liter

De aanvrager voorziet een wadi met een infiltratieoppervlakte van 31 m² en een buffervolume van 4.970 liter. De aanvraag voldoet hiermee aan de minimumbepalingen.

De capaciteit van de infiltratievoorziening moet te allen tijde behouden blijven. Daarom dient de voorziening minstens om de twee jaar, of vaker indien nodig, te worden onderhouden. Dit is opgenomen als **opmerking**.

Ondergrondse constructies

Er wordt een nieuwe hemelwaterput geplaatst. 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 merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Er is geen interferentie met het patrimonium van de Vlaamse Waterweg nv. Het project is op voldoende afstand van de Leie (ca. 195 m).

Het project paalt aan de waterloop nr. 0713. Langs deze waterloop bevindt zich een 5-meterzone voor erfdienstbaarheden. Uit de plannen blijkt dat er geen werken zullen worden uitgevoerd in of net naast de 5-meterzone. Het gevraagde voldoet aan deze direct werkende normen

De gevolgen daarvan zijn de volgende (aandachtspunten): Langs de waterloop bevindt zich een 5-meterzone voor erfdienstbaarheden. Deze strook begint landinwaarts vanaf de uiterste boord van de waterloop waar het talud eindigt. De inrichting van deze strook moet compatibel zijn met het (jaarlijkse) machinaal onderhoud van de waterloop. Dit houdt het volgende in:

- de 5-meterzone moet overrijdbaar zijn met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton;

- bijkomende gebouwen in de 5-meterzone zijn verboden, alsook andere in de bodem verankerde constructies (tuinhuisjes, schommels, ...);
- verhardingen of aanmerkelijke reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan in de 5-meterzone;
- het maaisel en de niet-verontreinigde ruimingspecie kan binnen de 5-meterzone gedeponneerd worden. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;
- personeelsleden van de waterloopbeheerder of personen die in zijn opdracht werken uitvoeren, hebben er een recht van doorgang en mogen er materialen en werktuigen plaatsen om werken aan de waterloop uit te voeren;
- er worden bij voorkeur geen omheiningen geplaatst. Indien dit om veiligheidsredenen toch nodig wordt geacht, kan een draadafsluiting geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m vanaf de kruin van de oever. Deze afsluiting mag niet hoger zijn dan 1,5 m;
- dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk en onmiddellijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van één of twee draaibare delen, zodat de vrije doorgang minstens 5 m bedraagt;
- beplantingen in de 5-meterzone zijn verboden, met uitzondering van één rij hoogstambomen. Deze rij moet op minstens 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinsteek worden geplaatst. De bomen moeten op een tussenafstand van minstens 12 m worden geplant. Bovenstaande aandachtspunten zijn opgenomen als **opmerking**.

Overstromingen

Er zijn geen voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen van toepassing, omdat de gebouwen op overstromingsveilige hoogte zijn gelegen.

De werken zelf bevinden zich niet binnen de contour van het overstromingsgevoelig gebied. Er wordt dus geen ruimte voor water ingenomen.

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 de watertoets doorstaat.

5. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

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.

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

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de

lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 7 oktober 2025 tot en met 5 november 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat uitbreidingen en aanpassingen aan het hoofdvolume, het aanbouwvolume en de een gedeeltelijke sloop van het bijgebouw. Het project is gelegen in een gemeentelijk RUP en een geldende verkaveling. De voorschriften zijn voldoende gedetailleerd en worden geacht de goede ruimtelijke ordening te weerspiegelen. De aanvraag voldoet niet volledig aan deze voorschriften, maar de gevraagde afwijkingen zijn goed gemotiveerd en aanvaardbaar. Deze afwijkingen werden beoordeeld bij de toetsing aan de voorschriften (punt 4 in dit verslag). De beoordeling van de afwijkingen wordt in onderstaande beoordeling hernomen.

Uitbreiding aanbouw

De uitbreiding van de aanbouw resulteert in een totale bouwdiepte van 17 m, wat de maximaal toegelaten 15 m volgens de verkavelingsvoorschriften overschrijdt. Deze bouwdiepte is echter conform het meer recente gemeentelijke RUP, wordt niet als overmatig beschouwd en past binnen de ruimtelijke context. De afbraak van de bestaande veranda en vervanging door een kwalitatieve aanbouw met een aanvaardbare bouwdiepte draagt bij aan een betere ruimtelijke kwaliteit.

Ook in de breedte wordt het aanbouwvolume uitgebreid, met ca. 60 cm.

De verkavelingsvoorschriften leggen een minimale zijdelingse afstand van 3,00 m op. In de bestaande toestand bedraagt de afstand tussen de woning en de linker perceelsgrens 2,75 m (reeds een afwijking). In de nieuwe situatie wordt ter hoogte van de aanbouw een afstand van 2,13 m voorzien, wat neerkomt op een bijkomende afwijking van 0,62 m ten opzichte van de huidige toestand.

De ruimtelijke impact van deze versmalling is beperkt en draagt bij aan het wooncomfort. Het bouwvolume blijft binnen het gangbare: de nieuwe binnenmaat bedraagt 6,14 m, wat niet als overmatig breed wordt beschouwd. Bovendien is de linker aanpalende woning volledig tegen de perceelsgrens gebouwd. Van verlies aan uniformiteit is geen sprake: in de huidige bouwpatroon ontbreekt de consistente afstand tot de zijdelingse afstanden. Daarnaast heeft de ingreep een positief ruimtelijk neveneffect: door de versmalling zal de zijtuinstrook niet langer als oprit naar het achterliggende perceelsdeel worden gebruikt, wat leidt tot minder verharding en een kwalitatievere invulling van de zijruimte. De verbreding van het aanbouwvolume en de beperkte versmalling van de zijtuinstrook is dus aanvaardbaar.

De verhoging van het platte dak van de aanbouw is ruimtelijk aanvaardbaar: het sluit aan bij de bestaande bebouwde context en veroorzaakt geen hinder voor de aanpalende burens, wat wordt bevestigd door het ontbreken van bezwaren tijdens het openbaar onderzoek.

Het grote raam in de achtergevel draagt bij aan een betere leefkwaliteit door extra licht en zicht op de langgerekte tuin. De herinrichting van het aanbouwvolume, met de integratie van een leefkeuken, zorgt voor een functionele en visuele integratie van het aanbouwvolume met het hoofdvolume

Wijziging hoofdvolume

De toevoeging van dakkapellen wijkt af van het RUP (dakhoogte en dakvorm) en van de verkavelingsvoorschriften (grootte van standvensters). Deze afwijking is aanvaardbaar omdat ze extra bruikbare ruimte en daglicht creëert binnen het bestaande volume, zonder uitbreiding van de footprint. Dit zorgt voor efficiënter ruimtegebruik en verhoogt de woonkwaliteit.

De hellende dakvorm blijft aan de straatzijde duidelijk herkenbaar. De dakkapel heeft een beperkte breedte van minder dan de helft van de totale dakbreedte (2,92 m) en de nieuwe kroonlijst is 1,89 m teruggetrokken ten opzichte van de bestaande kroonlijst, die behouden blijft. Hierdoor blijft de oorspronkelijke kroonlijst dominant, terwijl die van de dakkapel zich ondergeschikt toont. Aan de achterzijde is het volume opvallender, met een terugtrekking van 1,35 m en een breedte van circa 80% van het dak, maar dit heeft geen impact op het straatbeeld. Beide dakkapellen worden ruimtelijk aanvaardbaar geacht. De keuze om ze tot tegen de perceelsgrens te plaatsen biedt bovendien de mogelijkheid dat de aanpalende buur in de toekomst op gelijkaardige wijze kan aansluiten, waardoor versnippering door afzonderlijke dakuitbouwen wordt vermeden en de samenhang behouden blijft. De ingreep is inpasbaar en veroorzaakt geen hinder, wat bevestigd wordt door het ontbreken van bezwaren tijdens het openbaar onderzoek.

De interne herinrichting draagt bij aan het wooncomfort. Er blijft wel enige onduidelijkheid over de toekomstige functie van de ruimte, aangezien op het plan enkel 'zolder' vermeld staat. De omvang van de ingreep en de investering doen vermoeden dat de ruimte een volwaardige gebruiksfunctie zal krijgen, maar de aangeleverde plannen zijn hier niet transparant over.

De voordeur wordt verplaatst naar de zijkant, waardoor minder verharding nodig is dankzij de combinatie van oprit en toegang tot de voordeur. De wijzigingen aan andere gevelopeningen in het hoofdvolume hebben slechts een beperkte impact.

Tuinzone

Het verwijderen van een deel van het vrijstaande bijgebouw vermindert de bebouwde oppervlakte en draagt bij tot een lagere bezettingsgraad van het perceel. Het verdwijnen van de gemene muur met de linkerbuur wordt opgevangen door het doortrekken van de bestaande haag, wat zorgt voor een groene en natuurlijke perceelsafscherming.

Het grotendeels verwijderen van de verharding en het beperken tot een karrenspoor wordt positief beoordeeld. Deze reductie van de verhardingsgraad verhoogt de infiltratiecapaciteit van het perceel en creëert ruimte voor een groenere invulling. Dit biedt voordelen op het vlak van zowel klimaatadaptatie als-mitigatie en ecologie.

Het nieuwe terras in de achtertuin is beperkt van omvang en wordt uitgevoerd in waterdoorlatend materiaal. Hierdoor blijft de impact op de waterhuishouding minimaal en wordt het risico op bijkomende verharding vermeden.

De bestaande oprit aan de straatzijde leidt niet meer tot de bestaande garage in het nieuwe voorstel. De verplaatsing van de oprit op het openbaar domein dient te gebeuren gebeurt door Stad Gent. Dit is opgenomen als **opmerking**.

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_2025101529 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 en uitbreiden van een bestaande woning aan Ruben Scheelen gelegen te Broekkantstraat 13, 9051 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

De voorwaarden, opgenomen in het advies van de Vlaamse Waterweg nv en de Provincie Oost-Vlaanderen (zie bijlagen op het omgevingsloket), moeten nageleefd worden.

Haag:

De nieuw aangeplante haag moet een inheemse soort zijn, conform het voorschrift van het gemeentelijk RUP.

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 = inwonerequivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

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

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

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

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

Openbaar domein:

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. Zie opmerkingen voor het verplaatsen van de oprit.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Opmerkingen waterbeheerder

De gevolgen van de ligging bij een waterloop: Langs de waterloop bevindt zich een 5-meterzone voor erfdienstbaarheden. Deze strook begint landinwaarts vanaf de uiterste boord van de waterloop waar het talud eindigt. De inrichting van deze strook moet compatibel zijn met het (jaarlijkse) machinaal onderhoud van de waterloop. Dit houdt het volgende in:

- de 5-meterzone moet overrijdbaar zijn met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton;
- bijkomende gebouwen in de 5-meterzone zijn verboden, alsook andere in de bodem verankerde constructies (tuinhuisjes, schommels, ...);
- verhardingen of aanmerkelijke reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan in de 5-meterzone;
- het maaisel en de niet-verontreinigde ruimspecie kan binnen de 5-meterzone gedeponeerd worden. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;
- personeelsleden van de waterloopbeheerder of personen die in zijn opdracht werken uitvoeren, hebben er een recht van doorgang en mogen er materialen en werktuigen plaatsen om werken aan de waterloop uit te voeren;
- er worden bij voorkeur geen omheiningen geplaatst. Indien dit om veiligheidsredenen toch nodig wordt geacht, kan een draadafsluiting geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m vanaf de kruin van de oever. Deze afsluiting mag niet hoger zijn dan 1,5 m;
- dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk en onmiddellijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van één of twee draaibare delen, zodat de vrije doorgang minstens 5 m bedraagt;
- beplantingen in de 5-meterzone zijn verboden, met uitzondering van één rij hoogstambomen. Deze rij moet op minstens 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinsteek worden geplaatst. De bomen moeten op een tussenafstand van minstens 12 m worden geplant.

De capaciteit van de infiltratievoorziening moet te allen tijde behouden blijven. Daarom dient de voorziening minstens om de twee jaar, of vaker indien nodig, te worden onderhouden.

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 Stads kantoor 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).

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, Stads kantoor 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 thv de perceelsgrens.

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 vervalltermijn 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 vervalltermijn 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 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_00054 - OMV_2025101529 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande woning - met openbaar onderzoek - Broekkantstraat, 9051 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025101529

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_woning_I_N INPLANTING.pdf	3Xv9qoLLMocL9lebpYzYHg==
BA_woning_I_B INPLANTING.pdf	p1//qtkPyBEY1ajWY663TA==
BA_woning_P_N_2 GELIJKVLOERS.pdf	AKUyql2zwlJMN3V7EvFfzg==
BA_woning_P_B_3 VERDIEPING.pdf	roKxAfl1dKsKzI7+zZiyLg==
BA_woning_P_N_3 VERDIEPING.pdf	qJNlJR1CdAEqXcLFmNNh/Q==
BA_woning_P_B_1_KELDER & FUNDERING.pdf	zX4FZxyyD2xrbINrUFxotQ==
BA_woning_P_N_1_KELDER & FUNDERING.pdf	Px99OksMLCxY0CTuY6dpKg==
BA_woning_P_N_4 ZOLDER.pdf	zOhPSFddDC1GeRqcw8v0uw==
BA_woning_P_N_5 DAKENPLAN.pdf	qaay6DQ4ZWh9WxneyTeUcg==
BA_woning_P_B_4 ZOLDER.pdf	Gsb1HWVLoMAxipe1mD1aag==
BA_woning_P_B_5 DAKENPLAN.pdf	S9D3NCAoKHsK40leC0/o6A==
BA_woning_P_B_2 GELIJKVLOERS.pdf	WWiTh4le18h/Gjl5xaXtBQ==
BA_woning_G_B_2 ZIJGEVEL.pdf	dCoKrvEJ8/K/Blw+9xZVRA==
BA_woning_G_B_3 ACHTERGEVEL.pdf	fDcN2UalOYE6ktrxkuXj0g==
BA_woning_G_N_3 ACHTERGEVEL.pdf	6GntRs/mx4w0DETrug2Y0w==
BA_woning_G_B_1 VOORGEVEL.pdf	YZ3MiqoAo71DezlJdZfTYQ==
BA_woning_G_N_2 ZIJGEVEL.pdf	AoMjt8j8LcjkpiiQQCV0KA==
BA_woning_G_N_1 VOORGEVEL.pdf	Mts/Rmv/MVxxacfBkF8lwQ==
BA_woning_T_B TERREINPROFIEL.pdf	/NAqK0ZPuPTcmnlytshwIQ==
BA_woning_T_N TERREINPROFIEL.pdf	Zbv72oyvKYmxUZ29XeI8OQ==
BA_woning_S_N SNEDE.pdf	zYn4m5vdMSfc+8JVv4akBg==
BA_woning_S_B SNEDE.pdf	JUWO1mHCxGeTZrM8X/iiYA==
BA_woning_A LEGENDE.pdf	9UVpGn3bosrwo8/WfUL8ow==