



2026_CBS_00937 OMV_2025141397 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning, het vervangen van een bestaand bijgebouw door een nieuw bijgebouw - met openbaar onderzoek - Visserij, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 februari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckeveldt, 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?

Lara Arnold - Rick Verjans met als contactadres Visserij 82, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025141397) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 november 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning, het vervangen van een bestaand bijgebouw door een nieuw bijgebouw
- Adres: Visserij 82, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 3637V

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 december 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
27 januari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

De bouwplaats is gelegen in de wijk Heernis, tussen de Visserij en de Achtervisserij en nabij de bruggen aan de Tweebruggenstraat en Kasteellaan. De huizenrij kenmerkt zich met bebouwing naar de Visserij en tuinen met vaak een bijgebouw richting Achtervisserij, waar zich vaak een tweede toegang (poortje naar tuin of berging) bevindt.

Perceel

Het perceel uit huidige aanvraag is tussen 9,20 m (Visserij) en 8,90 m (Achtervisserij) breed. Het perceel is 24,57 m diep en heeft een oppervlakte van 225 m².

Erfgoedwaarde

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde (CHE-gebied). Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het pand is ook opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed als Burgerhuis en wordt er als volgt omschreven:

“Enkelhuis van drie traveeën en drie bouwlagen met een bepleisterde lijstgevel met rechthoekige muuropeningen.” Voor de volledige beschrijving, zie:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/137275>

De opname in CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed zijn aanduidingen van de erfgoedwaarde van de site. De erfgoedwaarde wordt daarbij bepaald door volgende aspecten:

- Het uitzicht: van de gevels met hun indeling, ritmiek, afwerking en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volume en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructie, keldergewelven. Ook de trappartijen behoren hiertoe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de periode en functie waarin de gebouwen zijn opgericht.
- Ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen: schouwen, sierplafonds, binnenschrijnwerk e.d.m.

De woning maakt deel uit van de 19^{de}-eeuwse economische ontwikkeling van het gebied rond de Visserij en Achtervisserij. Vanaf de tweede helft van de 19^{de} eeuw ontstond langs het nieuw gegraven industriekanaal industriële activiteit. De gevelwand langs de Visserij bestaat voornamelijk uit herenwoningen van industriëlen uit deze periode.

De gevel van het pand is integraal bewaard. Dit is een bepleisterde, 19^{de}-eeuwse classicistische lijstgevel met doorlopende dorpels, een gelijkvloerse verdieping met bossage pleisterwerk op lage plint en een geprofileerde kroonlijst met tandlijst.

Het pand werd ter plaatse bezocht door de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg. Ter plaatse werd vastgesteld dat het pand op vlak van volume, indeling en dragende structuren bewaard bleef. Op de gelijkvloerse verdieping wordt de woning gekenmerkt door een poortdoorrit met naastliggende kamers. De planfiguur op bovenliggende verdiepingen is gelijkaardig. De meeste authentieke interieurelementen zoals plafondlijsten, schouwen of interieurschrijnwerk zijn verdwenen. Van de schouwen rest enkel nog de schouwkanalen. Uitzonderingen hierop zijn de plafondlijsten in de poortdoorrit en de plafondlijsten en rozet in het salon aan de straatzijde. De trap is oorspronkelijk en bevindt zich tegen de achtergevel. Het pand heeft een hellend dak met één centraal dakspant. Het dakspant is deels oorspronkelijk, maar is zeer eenvoudig van opbouw en werd reeds aangepast en bijgewerkt. Het pand is onderkelderd, deels overdekt met troggewelven en deels met een houten roostering. De achtergevel is nog afgewerkt met een berotsing.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning en het vervangen van een bestaand bijgebouw door een nieuw bijgebouw.

Morfologie

Het pand uit huidige aanvraag bestaat uit 3 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 10,05 m (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voor- en achtergevel bedraagt +11,51 m met een nokhoogte van +15,56 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume van het hoofdgebouw blijft behouden. Er wordt centraal aan de achtergevel een beperkte dakuitbouw voorzien. De uitbouw is voorzien tot op een hoogte van +12,67 m (gemeten vanaf het trottoirpeil) met een breedte van 1,75 m en op 4,45 m van de linker- en 3,15 m van de rechterperceelsgrens. Intern wordt er wel een nieuwe indeling voorzien.

Ter hoogte van de linkerperceelsgrens is er een beperkt bijgebouw aanwezig dat in huidige aanvraag wordt gesloopt.

Er wordt een nieuwe perceelsbrede aanbouw voorzien tot op een diepte van 13,05 m op de linkerperceelsgrens met een breedte van 4,05 m en een diepte van 14,35 m op de rechterperceelsgrens met een breedte van 5,09 m (gemeten vanaf de rooilijn) en met een totale hoogte van +4,16 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met 23 cm over een lengte van 3,45 m en met 75 cm over een lengte van 85 cm en de rechter scheidingsmuur met 1,15 m over een lengte van 4,25 m.

Op het platte dak van de aanbouw wordt er een dakterras voorzien tot op een diepte van 12,2 m en een breedte van 8,26 m. Het dakterras is zowel links als rechts voorzien van een groenscherm van 1,9 m hoog en is op 79 cm van de linker- en 97 cm van de rechterperceelsgrens voorzien.

Achteraan het perceel is er een bijgebouw aanwezig dat integraal wordt gesloopt. Er wordt in de linkerhoek achteraan het perceel een nieuw bijgebouw voorzien van 5,2 m breed en 3,5 m diep die ingericht wordt als fietsenberging.

Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met twee hemelwaterputten van elk 5000 liter.

Indeling

Het hoofdgebouw is integraal onderkelderd. De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een inkom/garage/berging en woonkamer aan de voorzijde, centraal de overloop, traphal, lift, bureau en berging en aan de achterzijde de keuken en eetplaats. De eerste verdieping is voorzien van een bureau en tv-kamer aan de voorzijde en een salon en bar aan de achterzijde. De tweede verdieping is voorzien van een dressing en slaapkamer aan de voorzijde en een badkamer en wasplaats aan de achterzijde. De derde verdieping is, onder het hellend dak, voorzien van 3 slaapkamers, een badkamer en een speelkamer.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 27/07/2023 werd een *weigering* afgeleverd voor verbouwen van een eengezinswoning met bijgebouw (OMV_2023067601).
- Op 07/12/2023 werd een *weigering* afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning tot eengezinswoning (OMV_2023121393).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven (integraal raadpleegbaar):

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 22 januari 2026 onder ref. omv-2025141397:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Visserij 82 in Gent (44804D3637/00V000) een voorwaardelijk gunstig advies.

De voorwaarde waaraan voldaan moet worden, is:

Om de bestaande boom in goede staat te behouden mag afgeweken worden van de aanleg van een infiltratievoorziening. Van zodra de boom afsterft of verwijderd wordt moet alsnog een infiltratievoorziening worden aangelegd. De gebruikte motivering van de afwijking is dan niet meer geldig. Moest in de toekomst toch een infiltratievoorziening worden aangelegd blijft deze bij voorkeur buiten de 10-meter zone van de waterweg of dient een afwijking hierop bij De Vlaamse Waterweg nv verkregen te worden.

Het project betreft de verbouwing en uitbreiding van een eengezinswoning.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Vertakking De Pauw (Portus Ganda) (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

	Ja/Nee	Kans
Fluviale overstromingsgebieden	Nee	Nvt
Pluviale overstromingsgebieden*	Nee	Nvt
Overstromingen vanuit de zee*	Nee	Nvt

** Over de pluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee doet De Vlaamse Waterweg nv echter geen uitspraken en is het aan de vergunningverlenende overheid om hierover te adviseren*

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

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv. Het projectgebied ligt voldoende afstand van de Vertakking De Pauw (ca. 3 m).

Watertoetsadvies

1. *Gegevens relevant voor de watertoets:*

De horizontale dakoppervlakte van de woning bedraagt 120,48 m². Er wordt een hemelwaterput geplaatst van 10000 liter. Er wordt hergebruik voorzien voor toiletten, wasmachine en dienstkranen. Voor de aansluiting van de hemelwaterput op een infiltratievoorziening wordt een afwijking gevraagd aan de hand van een wortelonderzoek met intentie tot het instant houden van de grote bestaande boom in het tuingedeelte. Uit dit onderzoek blijkt dat de wortels zich op geringe diepte verspreid liggen onder de gehele tuinzone. De tuinzone bedraagt 94,64 m². De tuinzone ligt deels binnen de 10-m zone van een waterweg waar infiltratie dient vermeden te worden.

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

3. *Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem*

Gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is niet overstromingsgevoelig er worden bijgevolg geen effecten verwacht die de overstromingsgevoeligheid van het terrein zouden kunnen wijzigen.

Gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput wordt voorzien van 10000 liter en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien. De afwijking voor de infiltratievoorziening wordt op voldoende wijze gemotiveerd. Het boomwortelonderzoek toont aan dat de wortels zich op geringe diepte verspreid over het tuingedeelte, de aanleg van een infiltratievoorziening zou het behouden van de bestaande boom mogelijks in gevaar kunnen brengen. Om de boom in goede staat te behouden mag afgeweken worden van de aanleg van een infiltratievoorziening. Van zodra de boom afsterft of verwijderd wordt moet alsnog een infiltratievoorziening worden aangelegd. De gebruikte motivering van de afwijking is dan niet meer geldig. Moest in de toekomst toch een infiltratievoorziening worden aangelegd blijft deze bij voorkeur buiten de 10-meter zone van de waterweg of dient een afwijking hierop bij De Vlaamse Waterweg nv verkregen te worden.

Gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering.

Gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen ondergrondse constructies die een impact hebben op

het grondwaterstromingspatroon. Er worden ook geen effecten verwacht op de grondwaterkwaliteit.

Watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

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

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad - Deel Heernis', goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd als klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern en zone A voor woningen.

3.3.3. Hoogte van de bijgebouwen;

De hoogte van de bijgebouwen (opgericht in de strook voor hoofd- en bijgebouwen) wordt bepaald t.o.v. het straatpeil (trottoirpeil). Op de perceelsgrenzen mag de hoogte maximum 3,5 m bedragen. Indien de hoogte van de bestaande gemene muren hoger is kan het College evenwel afwijkingen toestaan, voor zover dit stedenbouwkundig verantwoord is. De constructies moeten gelegen zijn onder het lichtbelemmeringsvlak bepaald door de maximumhoogte van de gemene muur (zoals hierboven bepaald), en een onder een hoek van 45° opwaarts gericht vlak. De totale hoogte mag maximum 6 m bedragen.

Toetsing:

De nieuwe aanbouw heeft een totale hoogte van +4,16 m (gemeten vanaf het trottoirpeil), wat een afwijking is van 66 cm op de maximaal toegelaten bouwhoogte.

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

De beoogde afwijking op de voorschriften van het BPA is **aanvaardbaar** om volgende reden:

Door dat het trottoirpeil ca. 60 cm lager gelegen is dan de nulpas van de woning resulteert dit in de noodzaak tot het afwijken op de voorschriften van het BPA inzake bouwhoogte. Indien er conform het BPA een nieuwe aanbouw zou moeten voorzien worden zou dit zorgen voor een totale hoogte die onvoldoende vrije hoogte binnenin de aanbouw mogelijk maakt. Gemeten vanaf de nulpas van de woning en rekening houdend met de noodzakelijk dakopbouw en diktes voor het voorzien van een groendak, isolatie en structuren, is de vooropgestelde totale hoogte ruimtelijk inpasbaar en aanvaardbaar. Dit biedt ook de mogelijkheid aan de directe aanpalende alsook de omgeving om soortgelijke bouwhoogte te hanteren. De vooropgestelde aanbouw is ruimtelijk aanvaardbaar.

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 **deels niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 3.6: Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA);

De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.

Toetsing: Voorwaarde:

Er is geen septische put getekend op het plan, deze moet blijvend voorzien worden (hetzij door het plaatsen van een nieuwe septische put, hetzij door hergebruik van de bestaande). Er kan hiervoor geen afwijking toegestaan worden. Gelet op het niet zelfreinigend vermogen van de openbare riolering (gescheiden rioleringsstelsel) is het noodzakelijk om voorkeur te geven aan het plaatsen van een septische put t.o.v. een regenwaterput. Hieraan wordt een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld.

Artikel 4.21: Bereikbaarheid van woningen;

Elke woning, met uitzondering van een kamer in een hospitawoning, moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de openbare weg. Met 'rechtstreeks toegankelijk' wordt bedoeld dat de woning vanaf de openbare weg kan betreden worden via een circulatieruimte (binnen of buiten het gebouw) die geen deel uitmaakt van een andere woning. De toegang mag niet uitsluitend gebeuren via een afgesloten autobergplaats, ook niet bij een kamer in een hospitawoning.

Toetsing: Voorwaarde:

In de bestaande toestand geeft de garage niet direct uit op een leefruimte maar op een gang/sas vooraleer personen in een leefruimte komen. In huidige aanvraag is er één open ruimte aanwezig en geen sas meer tussen de inpandige garage en de leefruimte waardoor het voorstel strijdig is met bovenstaand artikel. Dit is oplosbaar door tussen de inpandige garage en de overloop een bijkomende compartimentering te gaan voorzien. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen. Op deze manier kan de bestaande inpandige garage behouden blijven.

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De horizontale dakoppervlakte van de woning bedraagt 120,48 m². Er wordt een hemelwaterput geplaatst van 10000 liter. Er wordt hergebruik voorzien voor toiletten, wasmachine en dienstkranen. Voor de aansluiting van de hemelwaterput op een infiltratievoorziening wordt een afwijking gevraagd aan de hand van een wortelonderzoek met intentie tot het instant houden van de grote bestaande boom in het tuingedeelte. Uit dit onderzoek blijkt dat de wortels zich op geringe diepte verspreid liggen onder de gehele tuinzone. De tuinzone bedraagt 94,64 m². De tuinzone ligt deels binnen de 10-m zone van een waterweg waar infiltratie dient vermeden te worden.

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput wordt voorzien van 10000 liter en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien. De afwijking voor de infiltratievoorziening wordt op voldoende wijze gemotiveerd. Het boomwortelonderzoek toont aan dat de wortels zich op geringe diepte verspreid over het tuingedeelte, de aanleg van een infiltratievoorziening zou het behouden van de bestaande boom mogelijks in gevaar kunnen brengen. Om de boom in goede staat te behouden mag afgeweken worden van de aanleg van een infiltratievoorziening. Indien de boom zou sterven dient er verplicht een infiltratievoorziening voorzien te worden. De

gebruikte motivering van de afwijking is dan niet meer geldig. Moest in de toekomst toch een infiltratievoorziening worden aangelegd blijft deze bij voorkeur buiten de 10-meter zone van de waterweg of dient een afwijking hierop bij De Vlaamse Waterweg nv verkregen te worden.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er is geen bezwaar tegen de vooropgestelde werken. Echter stelt zich wel een probleem m.b.t. het nieuwe bijgebouw. De tuin van deze woning maakt deel uit van een ruimer tuinencomplex, waarbij de boom in deze tuin de enige aanwezige hoogstammige boom is en dus belangrijk is om te behouden in de omgeving. Deze boom is beeldbepalend vanaf het openbaar domein. De nieuwe constructie wordt (deels) voorzien in een nog onverharde zone en dit tot bijna tegen de stam van deze boom. Dit zal met grote kans het afsterven van de boom veroorzaken. Enige vorm van verharding dient minstens 2 m afstand te behouden van de stam van de boom, zodoende dat er geen wortelschade kan worden veroorzaakt.

Gezien er al bestaande verharding aanwezig is en deze plaatselijk wordt uitgebroken, kan er akkoord worden gegaan met de verharding op een andere locatie onder de kruin te voorzien, maar steeds met de nodige aandacht om de impact op de boom tot een minimum te beperken. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat enige vorm van verharding minstens 2 m afstand moet behouden van de stam van de boom. Echter wordt het bijgebouw voorzien vlak naast de boom. Gezien het hier gaat om een constructie en bijgevolg het aanpassen hiervan niet met bijzondere voorwaarden opgelost kan worden, wordt het **bijgebouw in de tuinzone uitgesloten uit de vergunning**. Er dient een aangepast voorstel aangeleverd worden waarbij er minstens 2 m afstand behouden blijft van de boom. Hiervoor zal een afzonderlijke Omgevingsvergunning nodig zijn.

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 **mits voorwaarden** de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 17 december 2025 tot en met 15 januari 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Ophoging scheidingsmuur

De ophoging van de scheidingsmuur in functie van de aanbouw en de bijhorende zichtschermen op het plat dak zullen een negatieve impact hebben op de aanpalende. Dit zal leiden tot afname van daglichttoetreding.

Lift

Er wordt in de aanvraag een lift voorzien. Dit zal geluidsoverlast en trillingen veroorzaken in de aanpalende woningen.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

Ophoging scheidingsmuur

De beoogde ophoging van de scheidingsmuur in functie van het aanbouwvolume is ruimtelijk aanvaardbaar en wordt als inpasbaar beschouwd. Echter wordt het bezwaar in verband met de zichtschermen in functie van het dakterras gevolgd. Desondanks dat de zichtschermen een beperkte afstand behouden van de perceelsgrenzen zullen deze nog steeds een noemenswaardige impact hebben op de aanpalende percelen en een waarneembaar zijn. Om tegemoet te komen aan dit bezwaarschrift worden **de zichtschermen uitgesloten uit de vergunning** en wordt er als **bijzondere voorwaarde** opgenomen dat het dakterras op minimum 1,9 m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen voorzien moet worden.

Lift

Dit bezwaarschrift wordt niet bijgetreden. Het implementeren van een lift is ruimtelijk aanvaardbaar en zal geen noemenswaardige invloed hebben op de aanpalende burens. Indien hier toch schrik voor is dient er in samenspraak met de bouwheer/architect een akoestische oplossing gezocht te worden.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat een verbouwing van het pand waarbij het programma van een eengezinswoning behouden blijft. Hierbij worden volgende ingrepen voorzien:

- De voorgevel met de historische opbouw en indeling blijft integraal behouden. Het schrijnwerk in de voorgevel wordt vervangen door witgeschilderd houten schrijnwerk naar historisch model. De bestaande, waardevolle poort in de doorrit blijft evenwel behouden. De daktypologie, dakhelling en dakafwerking (pannen) worden behouden. Binnenin wordt

ook het dakspant behouden. Het dak wordt geïsoleerd en er worden dakvlakramen voorzien. Achteraan wordt een kleine dakuitbouw voorzien boven de trap in lijn met de achtergevel. Deze uitbouw is ondergeschikt aan het bestaande dak. In volume en exterieur blijven de erfgoedwaarden sterk aanwezig. In de nota wordt vermeld dat de gevel wordt opgefrist. Op de tekeningen wordt de bepleistering van de gevel tweemaal in het wit aangeduid, terwijl de bestaande toestand van de imitatiebanden onderaan meer een zandsteenkleur is. Omdat de geplande wijzigingen aan de kleurstelling van de gevel niet geheel duidelijk zijn, wordt hierover een **bijzondere voorwaarde** opgenomen.

- Achteraan de gelijkvloerse verdieping wordt een nieuwe uitbouw voorzien. De aanbouw draagt bij tot het verhogen van de woonkwaliteit. Deze blijft qua bouwdiepte beperkt maar voorzien een hogere bouwhoogte dan gangbaar aanvaardbaar is. Dit is, gezien de plaatselijke context, waarbij het trottoirpeil veel lager gelegen is dan de nulpas van de woning, aanvaardbaar. De impact op de aanpalende blijft beperkt en biedt de mogelijkheid om hierop aan te sluiten.
- De aanvraag voorziet een dakterras op het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw. Terrassen op verdiepingen worden steeds met de nodige voorzichtigheid benaderd. Dergelijk terras bevindt zich op een grote hoogte, waardoor dit fungeert als een uitkijkpost over de aanpalende woningen en tuinen. Dit brengt de privacy van de omwonenden in het gedrang. Bovendien betreft het pand van de aanvraag een eengezinswoning met een tuin, waardoor een extra buitenruimte in de vorm van een dakterras niet noodzakelijk is. Het dakterras past zich naar bouwdiepte wel in binnen de geldende voorschriften maar naar aanleiding van een bezwaar van een rechtsreeks aanpalende kan er geconcludeerd worden dat de zichtschermen die nagenoeg op de perceelsgrenzen worden voorzien een negatieve impact zullen hebben op de omgeving en niet noodzakelijk zijn voor het voorzien van een kwalitatief dakterras. Het **voorzien van de zichtschermen** wordt **uitgesloten uit de vergunning** en er wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen dat het dakterras op minimum 1,9 m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen voorzien moet worden. De vrijgekomen zone dient voorzien te worden als ontoegankelijk groendak.
- De achtergevel wordt geïsoleerd en er worden aanpassingen doorgevoerd aan de raamopeningen. Hoewel de berotsing op de achtergevel origineel is, kan er akkoord gegaan worden met de aanpassingen. De achtergevel is duidelijk secundair ten opzichte van de voorgevel en de visuele impact van deze wijzigingen is beperkt. De nieuwe afwerking sluit aan bij het historisch pand en integreert zich in de context.
- De oorspronkelijke, ruimtelijke indeling van het pand wordt op elke verdieping behouden. Nieuwe indelingen en invoegingen passen binnen de bestaande structuur. Er wordt een lift voorzien op een gepaste plaats die weinig impact heeft op de erfgoedwaarde. De bestaande, oorspronkelijke trap wordt behouden op de oorspronkelijke positie en de bestaande vloerniveaus worden behouden. In het salon aan de straatzijde is nog een origineel sierplafond aanwezig, ook dit blijft behouden in de nieuwe toestand. Het programma en de ruimtelijke vertaling ervan zijn goed afgestemd op de erfgoedwaarden van het pand. Er wordt enkel ingegrepen op de koetsdoorn. Binnen de gunstige totaalafweging is deze ingreep aanvaardbaar.
- Achteraan het perceel wordt een constructie in de tuin vervangen door een nieuwe tuinberging, met behoud van de bestaande tuinmuur en de opening naar de Achtervisserij. Er is geen bezwaar om een nieuwe tuinberging te gaan voorzien. Echter wordt deze

tuinberging vlakbij de te behouden boom voorzien. De tuin van deze woning maakt deel uit van een ruimer tuinencomplex, waarbij de boom in deze tuin de enige aanwezige hoogstammige boom is en dus belangrijk is om te behouden in de omgeving. Deze boom is beeldbepalend vanaf het openbaar domein. De nieuwe constructie wordt (deels) voorzien in een nog onverharde zone en dit tot bijna tegen de stam van deze boom. Dit zal met grote kans het afsterven van de boom veroorzaken. Enige vorm van verharding dient minstens 2 m afstand te behouden van de stam van de boom, zodoende dat er geen wortelschade kan worden veroorzaakt. Gezien er al bestaande verharding aanwezig is en deze plaatselijk wordt uitgebroken, kan er akkoord worden gegaan met de verharding op een andere locatie onder de kruin te voorzien, maar steeds met de nodige aandacht om de impact op de boom tot een minimum te beperken. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat enige vorm van verharding minstens 2 m afstand moet behouden van de stam van de boom. Echter wordt het bijgebouw voorzien vlak naast de boom. Gezien het hier gaat om een constructie en bijgevolg het aanpassen hiervan niet met bijzondere voorwaarden opgelost kan worden, wordt het **bijgebouw in de tuinzone uitgesloten uit de vergunning**. Er dient een aangepast voorstel aangeleverd worden waarbij er minstens 2 m afstand behouden blijft van de boom.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor de verbouwing en uitbreiding van het hoofdgebouw, 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 het voorzien van het bijgebouw (impact op de aanwezige boom) en het voorzien van zichtschermen in functie van het dakterras (impact op de aanpalende burens).

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_2025141397_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning, het vervangen van een

bestaand bijgebouw door een nieuw bijgebouw aan Lara Arnold - Rick Verjans gelegen te Visserij 82, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Volgende elementen worden uitgesloten uit de vergunning:

Het voorzien van een bijgebouw achteraan in de tuinzone (impact op de aanwezige boom)

Het voorzien van zichtschermen in functie van het dakterras (impact op de aanpalende burenen).

Dakterras

Het dakterras op het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw dient op minimum 1,9 m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen voorzien te worden.

De zone van het platte dak dat niet ingericht is als dakterras dient ingericht te worden als ontoegankelijk groendak.

Bovengrondse infiltratievoorziening

Om de bestaande boom in goede staat te behouden mag afgeweken worden van de aanleg van een infiltratievoorziening.

Indien de boom zou sterven of verwijderd worden zal er een verplichting zijn om een infiltratievoorziening te voorzien. De gebruikte motivering van de afwijking is dan niet meer geldig. Moest in de toekomst toch een infiltratievoorziening worden aangelegd blijft deze bij voorkeur buiten de 10-meter zone van de waterweg of dient een afwijking hierop bij De Vlaamse Waterweg nv verkregen te worden.

Erfgoedwaarde

Als de kleurstelling van de gevel wordt gewijzigd, moet deze worden teruggebracht naar een kleur die gangbaar was voor 19de-eeuwse bepleisterde gevels. Voor de gladde te schilderen pleister (alle vlakken en alle details zoals raamomlijstingen en kroonlijst): NCS S 0502-Y, S 0502-Y50R, S 0804-Y50R, S 0502-R, S 1002-Y50R, S 1002-Y = RAL 9010, S 1000-N, S 1002-B. Voor de bepleisterde te schilderen plint (grijs als imitatie van arduin): NCS S 3500-N, NCS S 4000-N. Voor de inkompoort zijn zwartblauw RAL 5004 en dennengroen RAL 6009 gangbare kleuren.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder

Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

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

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

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

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

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

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

Opzoeken riolering bij sloop

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

Privéwaterafvoer

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Er is geen septische put getekend op het plan, deze moet blijvend voorzien worden (hetzij door het plaatsen van een nieuwe septische put, hetzij door hergebruik van de bestaande). Gelet op het niet zelfreinigend vermogen van de openbare riolering (gescheiden rioleringssysteem) is het noodzakelijk om voorkeur te geven aan het plaatsen van een septische put t.o.v. een regenwaterput.

Openbaar domein

Inpandige autostaanplaats en oprit

Er dient een bijkomende compartimentering te worden voorzien tussen de inpandige garage en de overloop. Op deze manier kan de bestaande inpandige garage alsook de oprit behouden blijven.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

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 niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve in functie van het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor, 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.

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 vijftendertig 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 vervalt termijn 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 vervalt termijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de 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_00937 - OMV_2025141397 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning, het vervangen van een bestaand bijgebouw door een nieuw bijgebouw - met openbaar onderzoek - Visserij, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025141397

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_Visserij 82_G_N_01_voorgevel.pdf	hTzrikLd2sR1thiFBIrQ==
BA_Visserij 82_G_B_01_voorgevel.pdf	FcJIRp42iG0EUIHskoxqmA==
BA_Visserij 82_G_B_02_achtergevel.pdf	KJmvNIVt25vAsKtQ/iWcPw==
BA_Visserij 82_G_B_03_gevel tuinberging.pdf	5tApd/sGtyfuHLz03FyIPQ==
BA_Visserij 82_G_N_02_achtergevel.pdf	Qn598wcKalwaAGyleJCHnQ==
BA_Visserij 82_G_N_03_gevel tuinberging.pdf	zmIEER3oC42Peqnnjo3lig==
BA_Visserij 82_I_B_01_inplantingsplan.pdf	y9lY0JBHPce00emyynLHyA==
BA_Visserij 82_I_N_01_inplantingsplan.pdf	KcWPUTUo123CGcAsNbE47Q==
BA_Visserij 82_L_B_01_legende.pdf	cB4bPTQcEhiyhcfYTdaofA==
BA_Visserij 82_L_N_01_legende.pdf	PBd50rviDzvpsqmGC3GHtA==
BA_Visserij 82_P_B_01_riolering en fundering.pdf	G5g/aU75VYl+fOfGFgv0Ow==
BA_Visserij 82_P_B_02_gelijkvloers.pdf	9e+nN19Rb6nC2Z7ipgvFSg==
BA_Visserij 82_P_B_03_verdieping +1.pdf	T0waHny9u6MDGb5Dr9yAEw==
BA_Visserij 82_P_B_04_verdieping +2.pdf	6PdCTey6rrH9viRZnRTXRA==

BA_Visserij 82_P_B_05_verdieping +3.pdf	RA5j4ZCmTBLLtUCzEFf6Zg==
BA_Visserij 82_P_B_06_grondplan tuinberging.pdf	e/NlIFFWsKfycz+g2DAUg==
BA_Visserij 82_P_N_01_riolering en fundering.pdf	hKLYLiMzqLXnJay+7wt6/A==
BA_Visserij 82_P_N_02_gelijkvloers.pdf	mWiQCWZjoPXR3bmxxsBS7A==
BA_Visserij 82_P_N_03_verdieping +1.pdf	MLmIQf4UhpMb6EOwPoPXhg==
BA_Visserij 82_P_N_04_verdieping +2.pdf	IPsqhriemN6lH4/mC1mXAA==
BA_Visserij 82_P_N_05_verdieping +3.pdf	kGnz/JQGSi1kT0gJiFNdyQ==
BA_Visserij 82_P_N_06_grondplan tuinberging.pdf	higYzOg2hMszpVeqNjrEiQ==
BA_Visserij 82_S_B_01_snode AA.pdf	VhCTuw0S8iEj5RY8rYL3+w==
BA_Visserij 82_S_B_02_snode BB tuinberging.pdf	dNc4s3BWV5wuFHRI2tMeow==
BA_Visserij 82_S_N_01_snode AA.pdf	1/8OCPbHczk1K8t7+K9UDg==
BA_Visserij 82_S_N_02_snode BB tuinberging.pdf	9ewki1y/5l66qkzjOofq8Q==
BA_Visserij 82_T_B_01_terreinprofiel.pdf	BiUUua5DNnJjOiK/XcruAQ==
BA_Visserij 82_T_N_01_terreinprofiel.pdf	Dj8J5H+AwxxwTKKmUyhORfg==