



2026_CBS_00948 OMV_2025121990 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Ledestraat, 9040 Gent - 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 Braeckevelt, 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?

Bart Kesbeke met als contactadres D'Haenestraat 45, 9070 Destelbergen heeft een aanvraag (OMV_2025121990) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 oktober 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Ledestraat 16, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nrs. 354H6 en 354S7

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 november 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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Ledestraat in de deelgemeente Sint-Amandsberg. De omgeving bestaat voornamelijk uit gekoppelde woningen. Aan de overzijde van de straat bevinden zich gronden in gebruik als landbouwgronden. Het pand in kwestie betreft een halfopen eengezinswoning, opgebouwd uit 2 bouwlagen afgewerkt met een schilddak.

Voorliggende aanvraag strekt tot het verbouwen van de woning, voornamelijk binnen het bestaande volume. Op het gelijkvloers wordt de interne indeling gewijzigd en worden de bestaande aanbouwen verbouwd. De footprint blijft daarbij behouden, op het voorzien van gevelisolatie- en afwerking na. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens link wordt daardoor over een langere afstand beperkt tot ca. 1,49 meter. De hoogte wordt beperkt opgetrokken van 3,06 naar 3,36 meter (gemeten ten opzichte van de nulpas) door het voorzien van isolatie en het inrichten als groendak. Het buffervolume van het groendak wordt niet meegeven. Dit vereist een ophoging van de scheidingsmuur rechts met 30 cm over de diepte van de volledige gelijkvloers aanbouw. Verder wordt het hoofdgebouw ook ter hoogte van de eerste verdieping afgewerkt met isolatie en gevelafwerking. Alle nieuwe gevelafwerkingen worden voorzien in gevelbepleistering, kleur grijs.

Het bestaande karrenspoor, dat leidt tot aan het tuinhuis in de achtertuin, wordt beperkt in diepte: het gedeelte van het karrenspoor voorbij de achtergevel wordt verwijderd. Zowel in de bestaande als in de nieuwe toestand start het karrenspoor pas op enkele meters achter de rooilijn. Het overige gedeelte van de voortuin wordt volledig aangelegd met gras (inclusief wadi).

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen:

- * Op 04/06/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen veranda. (1964 SA 11.601)
- * Op 29/08/1973 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van de woning. (1973 SA 125)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven (integraal te raadplegen via het Omgevingsloket):

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 19 november 2025 onder ref. TPW-OL-2025344148:

Onze onderneming bezit definitief buiten dienst gestelde (= ontgast en afgekoppeld van het netwerk) ondergrondse stalen buizen in de projectzone van deze aanvraag. Bijgevolg kan onze onderneming een positief advies geven voor dit dossier, op voorwaarde dat de toegankelijkheid tot onze installaties gewaarborgd blijft.

Op het omgevingsloket vindt u, ter informatie, de lijst van de aardgasvervoersinstallaties in de nabijheid van de aangekondigde werken en de indicatieve liggingsgegevens van deze buizen.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Westveld', goedgekeurd op 13 april 1988, en is bestemd als zone voor gekoppelde bebouwing, zone voor koeren en tuinen en zone voor voortuinstroken.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften, het wijkt af op volgende punten:

Hoogte bijgebouw: het BPA gaat uit van een hoogte van een bouwlaag van maximaal 3,20 meter.

Toetsing: Door het verbouwen van de gelijkvloerse aanbouwen, wordt een hoogte bereikt van 3,36 meter (gemeten ten opzichte van de nulpas). Gemeten ten opzichte van het niveau op de rooilijn (-0,65) bedraagt de hoogte 4,01 meter.

Gevelmaterialen: De voorschriften stellen dat de gevels hoofdzakelijk moet bestaan uit baksteen of betonsteen. De gebruikte materialen mogen geen helle kleuren hebben.

Toetsing: Alle gevels worden afgewerkt met gevelbepleistering, grijze kleur.

Het isoleren van de zijgevel ter hoogte van het gelijkvloers waardoor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens beperkt wordt tot 1,49 meter moet niet beschouwd worden als een afwijking conform artikel 4.4.1§2.3°.

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.

De afwijkingen binnen huidige aanvraag hebben betrekking op de afmetingen van constructies en gebruikte materialen. De afwijkingen op de voorschriften zijn **aanvaardbaar** om volgende redenen:

- De afwijking met betrekking tot de hoogte is hoofdzakelijk vloeit voort uit de keuze van destijds om het vloerpeil van de woning op ca. 65 centimeter boven het niveau van het maaiveld op de rooilijn te leggen. De te vernieuwen aanbouw sluit logischerwijze aan met dezelfde nulpas. De interne hoogte bedraagt 2,45 meter en de noodzakelijke ophoging van de scheidingsmuren is beperkt tot 30 centimeter. In alle redelijkheid kan dus gesteld worden dat de hoogte van de aanbouw in de nieuwe toestand goed afgestemd is op de bestaande toestand, een gevolg is van de huidige energie- en comforteisen en geen grote ruimtelijke impact met zich meebrengt.
- Het gekozen gevelmateriaal, gevelbepleistering, laat toe te woning van buitenaf goed te isoleren, beter/meer dan langs binnen of door middel van spouwisolatie, en is vanuit die optiek een te verdedigen keuze. Het gekozen kleur is niet hels of schreeuwerig en zal zich inpassen binnen het straatbeeld.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

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

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

HEMELWATERPUT

Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 90,22 m². een oppervlakte van 32,47 m² daarvan wordt ingericht als groendak. Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 7500 liter.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Dit blijkt niet uit de aangeleverde plannen en wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

INFILTRATIEVOORZIENING

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening met een inhoud van 1000 liter en een infiltratieoppervlakte van 5 m². Het is uit de aanvraag niet af te leiden of de buffercapaciteit van het groendak minimaal 50 l/m² bedraagt zodat het bij de berekening van de afwaterende oppervlaktes in twee kan gedeeld worden.

Ervan uitgaande dat de buffercapaciteit wel degelijk minimaal 50 l/m² bedraagt, dient de infiltratievoorziening een buffervolume van minimaal 1452 liter en een infiltratieoppervlakte van 3,53 m² te hebben. De voorziene infiltratievoorziening beschikt bijgevolg over onvoldoende buffervolume.

Zowel de buffercapaciteit van het groendak als het minimale buffervolume van de bovengrondse infiltratievoorziening worden opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

ONDERGRONDSE CONSTRUCTIES

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 Vlareminstens 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

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 waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 26 november 2025 tot en met 25 december 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De verbouwingswerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. De werken resulteren in een opener grondplan waardoor het contact met de tuin en de lichtinval in de woning wordt versterkt. Het bijkomende volume, hoofdzakelijk ten gevolge van energetische aanpassingen, valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en -hoogte. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

Als aandachtspunt wordt nog meegegeven dat er slechts één oprit met een breedte van maximum 4,50 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Idealiter wordt verder een (lage) niet-overrijdbare afsluiting voorzien op de rooilijn om de voortuin te vrijwaren van parkeren en dus maximaal groen te kunnen inrichten en conflicten met de openbare weg te beperken.

Op basis van voormelde redenen kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

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_2025121990_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning aan Bart Kesbeke gelegen te Ledestraat 16, 9040 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Bovengrondse infiltratievoorziening:

De bovengrondse infiltratievoorziening dient een minimaal buffervolume van 1452 liter en een infiltratieoppervlakte van 3,53 m² te hebben.

Groendak:

De buffercapaciteit van het groendak dient minimaal 50 l/m² te bedragen.

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluxys NV (advies van 19 november 2025, met kenmerk TPW-OL-2025344148) moeten strikt nageleefd worden.

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

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

Opzoeken riolering bij sloop:

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

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

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

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

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

Openbaar domein:

Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,50 meter op het openbaar domein worden toegestaan.

Sloop:

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

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).

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 vervalttermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt

opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de 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_00948 - OMV_2025121990 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Ledestraat, 9040 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025121990

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_2025121990_P_N_1-20_Verdiep 2.pdf	OH0oMvYk88RUEgdAA+AIFQ==
BA_2025121990_T_N_4-01_Terreinprofiel.pdf	4BHvHuC9CEgli5zxR0TPDg==
BA_2025121990_T_B_4-01_Terreinprofiel.pdf	TvL9dtdsjXDmeXdvlSypwQ==
BA_2025121990_S_N_4-03_Principeschets Wadi.pdf	hRJIE/m0YIHbtvEg7ISOzw==
BA_2025121990_S_N_3-00_Langdoorsnede.pdf	SqhKh3zTKWrHhb3eKJXGkA==
BA_2025121990_S_B_3-00_Langdoorsnede.pdf	SLxgTOnRIZ9uTRxD0viwMQ==
BA_2025121990_P_N_1-30_Dakenplan.pdf	CkDwRkhTh9zzxgLgkswmug==
BA_2025121990_P_N_1-10_Verdiep 1.pdf	BdOrQXiU9LZ37s4tR4ZOlg==
BA_2025121990_P_N_1-05_Fundering en Riolering.pdf	yIE6Q5GrPNXSxUNqmIKgQg==
BA_2025121990_P_N_1-00_Grondplan Gelijkvloers.pdf	vaTToVGbD/RjiO/yfimtTw==
BA_2025121990_P_B_1-30_Dakenplan.pdf	c1SIXqFJDW3h+WrG+ddGVg==
BA_2025121990_P_B_1-20_Verdiep 2.pdf	kYEhGbCSZ9xcgpD5q6ycfA==
BA_2025121990_P_B_1-10_Verdiep 1.pdf	HbR0QabhRORJoHUeZygiTA==
BA_2025121990_P_B_1-05_Fundering en Riolering.pdf	PqJton34IORjLDkqVnBt+Q==

BA_2025121990_P_B_1-00_Grondplan Gelijkvloers.pdf	RolsiT8OS3xsVwENlu6YIQ==
BA_2025121990_I_N_4- 02_Inplantingsplan.pdf	bRNBztnyJnxnrSnk6oZL4w==
BA_2025121990_I_B_4- 02_Inplantingsplan.pdf	vEUzyb9zpHhDTDPc4rJLbw==
BA_2025121990_G_N_2- 02_Gevelaanzicht Links.pdf	QTolM/iO211Yaezjn6f2Ug==
BA_2025121990_G_N_2- 01_Gevelaanzicht Achter.pdf	zcpxjrF0+5zYmC1zz2XaLg==
BA_2025121990_G_N_2- 00_Gevelaanzicht Voor.pdf	8WMt6e0RNZEhZBmIWY1RBA==
BA_2025121990_G_B_2- 02_Gevelaanzicht Links.pdf	c0UaYNW6ZJllcOz4CARwAw==
BA_2025121990_G_B_2- 01_Gevelaanzicht Achter.pdf	lv/3WBEfBlnkIbRptnAGeA==
BA_2025121990_G_B_2- 00_Gevelaanzicht Voor.pdf	hUrJg1VYOMm8Np2G2JBJWA==