



2026_CBS_01337 OMV_2025125483 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het toevoegen van een buitentrap en dakterras bij een eengezinswoning en het toevoegen van een dakterras bij een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Zuidkaai, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 februari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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?

Oost West Construct BV met als contactadres Kerkstraat 27, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025125483) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 21 oktober 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het toevoegen van een buitentrap en dakterras bij een eengezinswoning en het toevoegen van een dakterras bij een meergezinswoning
- Adres: Zuidkaai 11 en 11A, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 6 sectie F nr. 64K

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 januari 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 6 februari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het perceel uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Zuidkaai in de wijk 'Brugse Poort - Rooigem'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak. De panden langsheen de Zuidkaai zijn gelegen langsheen de waterkant.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Er werd recentelijk een vergunning (OMV_2024067532) bekomen voor het bouwen van een eengezinswoning en een meergezinswoning met 3 woonentiteiten na het slopen van de bestaande eengezinswoning met handel. Huidige aanvraag gaat uit van beperkte wijzigingen van de vergunde toestand, zijnde:

- Het toevoegen van een buitentrapp en dakterras bij een eengezinswoning
rechts op het perceel is er een eengezinswoning voorzien. Deze woning beschikt over een gelijkvloerse aanbouw tot een bouwdiepte van 14,5m (gemeten vanaf de rooilijn) en een totale hoogte van +3,49m (gemeten van het trottoirpeil). In huidige aanvraag wordt er een trapvolume voorzien achter de aanbouw en ter hoogte van de rechter scheidingsmuur tot een bouwdiepte van 17,5m (gemeten vanaf de rooilijn). De trap wordt volledig binnen de bestaande scheidingsmuren voorzien.
Het achterste deel van het platte dak wordt hierbij ingericht als dakterras van 5,19m breed en 4,55m diep. Dit vereist een ophoging van de scheidingsmuur op eigen perceel tussen de een- en meergezinswoning met 1,9m over een lengte van 3,9m.
- Het toevoegen van een dakterras bij een meergezinswoning
links op het perceel is er een meergezinswoning voorzien. Huidige aanvraag heeft betrekking op de 4^{de} teruggetrokken bouwlaag. Aan de achterzijde, op de centrale aanbouw wordt het platte dak ingericht als dakterras van 2,3m breed en 1,7m diep horende bij dit appartement. Dit vereist een ophoging van de scheidingsmuur op eigen perceel tussen de een- en meergezinswoning met 90cm over een lengte van 2,05m.

Verder blijft de vergunde toestand uit OMV_2024067532 behouden.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 10/07/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning en een meergezinswoning met 3 woonentiteiten na het slopen van de bestaande eengezinswoning met handel. (OMV_2024067532)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 28/09/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van de loods en het aanbouwen van een veranda. (1993/194)

- Op 10/06/2004 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een woning met 5 wooneenheden. (2004/224)
- Op 15/09/2004 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwen van een meergezinswoning tot 5 appartementen. (2004/577)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 30 januari 2026 onder ref. omv-2025125483 - Behandeling in eerste aanleg-001:

Zie integraal adviesdocument op het Omgevingsloket.

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 30 januari 2026 onder ref. 072797-002/MLE/2026:

Besluit: GUNSTIG

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.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

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

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Er worden wijzigingen voorzien aan de dakoppervlaktes. Door deze wijzigingen aan de terrassen en dakterrassen zal het groendak kleiner worden en zal er een grotere infiltratievoorziening moeten geplaatst worden, dit werd toegevoegd op het plan.

Het terras aan de achterzijde wordt waterdoorlatend voorzien waardoor deze oppervlaktes niet dienen ingerekend voor de dimensionering van de infiltratievoorziening:

De horizontale dakoppervlakte van de eengezinswoning bedraagt volgens het Hemelwaterformulier 74,9m². Hierbij werden de groendaken aan 50 % ingerekend.

De horizontale dakoppervlakte van de meergezinswoning bedraagt volgens het hemelwaterformulier 109,68m² en volgens plan 111,07m² waarbij de groendaken aan 50 % worden ingerekend;

In totaal voor eengezinswoning en meergezinswoning samen bedraagt dit 185,97m² volgens plan en groendakformulier (met groendaken aan 50 % gerekend). Volgens het hemelwaterformulier bedraagt dit in totaal 184,58m² (met groendaken aan 50 % gerekend). Hiervan wordt er 79,36m² aangelegd als groendak.

Volgens het groendakformulier bedraagt de dakoppervlakte van de nieuwe platte daken die niet aangelegd worden als groendak) 146,29m². Dit komt overeen met de oppervlaktes vermeld op de plannen.

Het hemelwater zal opgevangen worden in een regenwaterput (5000L) voor de eengezinswoning en in een hemelwaterput (7500 l) voor de meergezinswoning en herbruikt worden voor tuinonderhoud, toiletten en wasmachines van de woningen. Er is een aangetoond nuttig hergebruik van 19.680 l/maand.

Er is volgens het hemelwaterformulier een infiltratieoppervlakte van 5,17m² nodig en een infiltratievolume van 2.131 liter. Er wordt een infiltratievoorziening van 5,56m² en 2.132 liter aangelegd. De overloop van de infiltratievoorziening wordt aangesloten op de riolering in de straat.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beperkt zich tot volgende werken:

- Het toevoegen van een buitentrap en dakterras bij een eengezinswoning
In functie van het creëren van meer bruikbare buitenruimte voor de eengezinswoning wordt het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw ingericht als dakterras met een bijhorend trapvolume. 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. Gezien de rechter scheidingsmuur voldoende hoog is en er dus geen negatieve impact zal te verwachten zijn voor de aanpalende kan er akkoord worden gegaan met dit dakterras. Verder wordt er in functie van het bereiken van dit dakterras een uitpandige trap voorzien. Dergelijk volume is vaak niet wenselijk gezien dit een bijkomende ophoging van de scheidingsmuur met zich meebrengt. Echter is de bestaande scheidingsmuur voldoende hoog en kan de trap gezien de specifiek context aanvaard worden gezien er geen bijkomende wijzigingen of impact zal zijn op de burens.
- Het toevoegen van een dakterras bij een meergezinswoning
Ook hier wordt dezelfde redenering toegepast als hierboven en wordt er ook hier voorzichtig omgesprongen met het voorzien een dakterras op dergelijke hoogte. Het dakterras is echt zeer beperkt van omvang, wordt op voldoende afstand van de perceelsgrenzen voorzien alsook voorzien van hoge bloembakken, waardoor ook de impact hiervan op de omgeving als beperkt beschouwd kan worden.

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_2025125483 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het toevoegen van een buitentrap en dakterras bij een

eengezinswoning en het toevoegen van een dakterras bij een meergezinswoning aan Oost West Construct bv (O.N.:0656876278) gelegen te Zuidkaai 11 en 11A, 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:

Voortvloeiend uit externe adviezen

Brandweer

De brandweervoorschriften uit verslag met ref. 072797-001/MLE/2024 gekoppeld aan de originele vergunning (Ref. omgevingsloket: 2024067532) blijven van toepassing.

Voorgaande vergunning

De bijzondere voorwaarden geformuleerd in de voorgaande vergunning (OMV_2024067532) zijn blijvend van toepassing.

Riolering

Voor zowel de meergezinswoning als de eengezinswoning geldt onderstaande.

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen: www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen).
De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.
- Door de aanleg van gescheiden rioleringssystemen, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.
De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.
Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden:
www.farys.be/richtlijnengeurhinder.

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. De RWA-leidingen is naar de straat 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. In die zin is het plan aan te passen.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten. Dit geldt zowel voor de meergezinswoning als voor de eengezinswoning.

De regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. Deze dienen binnenshuis op het interne rioleringssysteem aangesloten te worden.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen of daken moet aangesloten worden op het in pandig rioleringssysteem.

Openbaar domein

Het is de bouwheer niet toegestaan om 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. Dit dient,

na de werken, **verplicht** aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ **trottoirs en opritten** in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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.

De keldergaten en keermuurtjes zijn uit te breken, de putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

De bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerpas en dorpelpeilen op het gelijkvloers rekening houden met de huidige peilen van het voetpad t.h.v de perceelgrens. Deze niveaus kunnen ter hoogte van de rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet evident het gebouw met één uniforme vloerpas uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt worden.

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

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).

Voor het wegnemen en terugplaatsen van de **distributiekabel** die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

Rookmelder

De woning moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de **norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type** is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

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

Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn 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 gedeeltes, 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 beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de 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_01337 - OMV_2025125483 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het toevoegen van een buitentrap en dakterras bij een eengezinswoning en het toevoegen van een dakterras bij een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Zuidkaai, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025125483

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_Zuidkaai 11_G_B_01_voorgeve.pdf	Daj21TqE/dvaDVdctY7XQw==
BA_Zuidkaai 11_G_B_02_achterge.pdf	Gd8riiVXXw7oCnOgUUcEwg==
BA_Zuidkaai 11_G_B_03_achterg2.pdf	TttuJ6IMgFaY+DUUK6WQTw==
BA_Zuidkaai 11_G_N_01_voorgeve.pdf	cDjlkdwfvK7gwsc25RHmeA==
BA_Zuidkaai 11_G_N_02_achterge.pdf	VleKDMkmkmlm1N4zOQHuag==
BA_Zuidkaai 11_G_N_03_achterg2.pdf	iskGA1vfgtow/w7O0CuJqQ==
BA_Zuidkaai 11_G_V_01_voorgeve.pdf	6fmNAt9yoszDW7cX4w4bCA==
BA_Zuidkaai 11_G_V_02_achterge.pdf	SAosTU6QVhUFBbZQlxvj4A==
BA_Zuidkaai 11_G_V_03_achterg2.pdf	SMCTNpgtlkcHmf90v65Q1w==
BA_Zuidkaai 11_I_B_01_inplanti.pdf	t0+EoeUBcOP1WSeg2I3jpw==
BA_Zuidkaai 11_I_N_01_inplanti.pdf	j3M9sL30Sv+bzbuMkAWxuw==
BA_Zuidkaai 11_I_V_01_inplanti.pdf	NfeyTnDyFPB0d71gHuXgHA==
BA_Zuidkaai 11_L_B_01_legende.pdf	6uzA+w/xNs2WqAj6frquBQ==
BA_Zuidkaai 11_L_N_01_legende.pdf	aGSRkMIHdDdBwD8a5/3x0A==
BA_Zuidkaai 11_L_V_01_legende.pdf	vVOgW2ZTVK6csbr1fWdlrg==
BA_Zuidkaai 11_P_B_01_riolerin.pdf	X08LRaLjME6eKhGa0dYCKw==
BA_Zuidkaai 11_P_B_02_gelijkvl.pdf	pOE/r+YlLkbChnTQWF8kCA==
BA_Zuidkaai 11_P_B_03_1ste ver.pdf	xKj5ieCwykPbp2cVtJC/1A==
BA_Zuidkaai 11_P_B_04_2de verd.pdf	dIxVHimL1nAMlZE4oqlAvw==
BA_Zuidkaai 11_P_B_05_3de verd.pdf	qV7rOdsb/kf1HCBiRvIcbw==
BA_Zuidkaai 11_P_N_01_riolerin.pdf	HRjXArTxh1hPSJdF2gnXzQ==
BA_Zuidkaai 11_P_N_02_gelijkvl.pdf	jqGRxoZU4lAW6JsBbWuTQQ==
BA_Zuidkaai 11_P_N_03_1ste ver.pdf	IGL1EDWCrFQVaPpvkdB3qg==
BA_Zuidkaai 11_P_N_04_2de verd.pdf	kJGue9LOer/7shTDN+JFtw==

BA_Zuidkaai 11_P_N_05_3de verd.pdf	PGofPgsOv+VLGUWcWVCo7g==
BA_Zuidkaai 11_P_V_01_riolerin.pdf	CwFJfMv6fgZZ181xFf2lUA==
BA_Zuidkaai 11_P_V_02_gelijkv.pdf	fhHEqDTM9tBK3WFNnXpSfg==
BA_Zuidkaai 11_P_V_03_1ste ver.pdf	27xCoHNeNOJDMGjMwTxG2g==
BA_Zuidkaai 11_P_V_04_2de verd.pdf	GXIST1fr3IOv44izruUGwQ==
BA_Zuidkaai 11_P_V_05_3de verd.pdf	yr3WpZpW+u/DC5pPFHTLJQ==
BA_Zuidkaai 11_S_B_01_snedesAA.pdf	+Yuah7BnlrHETFTbEUI6FA==
BA_Zuidkaai 11_S_B_02_snedesBB.pdf	8qhRk7zPMYEOhbwg6zNEMw==
BA_Zuidkaai 11_S_B_03_snedesCC.pdf	F63a9v/Skoubs/NSD5YD6A==
BA_Zuidkaai 11_S_B_04_snedesDD.pdf	p6A9cY0PZvYzLxOOd/5prA==
BA_Zuidkaai 11_S_N_01_snedesAA.pdf	iDAyNWCXs5Cdh9KR86udGQ==
BA_Zuidkaai 11_S_N_02_snedesBB.pdf	4RdACKhLAWOYjHvEp1uM+Q==
BA_Zuidkaai 11_S_N_03_snedesCC.pdf	RPfcU7FoV/49LWQ7ZHQdhg==
BA_Zuidkaai 11_S_N_04_snedesDD.pdf	x/1fYwuHXHfnG9mguE0luQ==
BA_Zuidkaai 11_S_V_01_snedesAA.pdf	V47iCYBk4zkadw0jCTIQqA==
BA_Zuidkaai 11_S_V_02_snedesBB.pdf	qQ0JrYA3dZ7G0Mb7pbrenw==
BA_Zuidkaai 11_S_V_03_snedesCC.pdf	H1umDKMJCCnjYfzIGxtUcA==
BA_Zuidkaai 11_S_V_04_snedesDD.pdf	xB2C1tIhd9TyPRBm9fgn3g==
BA_Zuidkaai 11_T_B_01_terreiAA.pdf	mEQdzwec9n+8gXLe6blvfQ==
BA_Zuidkaai 11_T_B_01_terreiDD.pdf	FnJdD6Dr6SJKNf096OkeBg==
BA_Zuidkaai 11_T_N_01_terreiAA.pdf	3KAb4+qc1ZTA1wLftnGJzg==
BA_Zuidkaai 11_T_N_02_terreiDD.pdf	Hi3L3XeGB9wvZy1X6ltdBA==
BA_Zuidkaai 11_T_V_01_terreiAA.pdf	bn10xDlpX1JthAfPI9bmsA==
BA_Zuidkaai 11_T_V_01_terreiDD.pdf	KTUGtGXr+/rHyp3ODdckow==