



2026_CBS_01501 OMV_2025151365 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Hertogstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 26 februari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Bert De Craecker met als contactadres Rechtstraat 120, 9080 Lochristi heeft een aanvraag (OMV_2025151365) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 december 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Hertogstraat 21, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 471B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12 januari 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 17 februari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Hertogstraat in de Gentse Binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak.

Erfgoedwaarde

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

Het pand is ook gelegen binnen het beschermd stadsgezicht 'patershol en omgeving', beschermd bij besluit van 03/09/1981, omwille van de historische (in casu architectuurhistorische waarde en cultuurhistorische waarde) en volkskundige waarde. Voor de contour, de beschrijving en het beschermingsbesluit, zie:

<https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/8632>

Het pand is ook opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed als 'Patershol omwille van de architecturale waarde en historische waarde. Voor de aanduiding, zie:

<https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/132303>

Het pand is ook beschermd als monument 'Stadswoning met trapgevel', beschermd bij besluit van 03/09/1981, omwille van de historische (in casu architectuurhistorische). Voor de contour, de beschrijving en het beschermingsbesluit, zie:

<https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/7941>

Het pand is ook opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed als 'Stadswoning met trapgevel' omwille van de stedenbouwkundige waarde, architecturale waarde en historische waarde. Voor de aanduiding, zie:

<https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/133798>

De opname in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, de bescherming als monument en als stadsgezicht en de opname op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed zijn aanduidingen van de hoge erfgoedwaarde van het pand.

Algemeen komen deze erfgoedwaarden komen tot uiting in 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 vloerroosterings, houten dakconstructie, keldergewelven. Ook de trappartij behoort hiertoe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de periode en functie waarvoor het gebouw is opgericht.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.

- Authentieke interieurelementen: schouwen, sierplafonds, binnenschrijnwerk e.d.m.

Op de inventaris van het onroerend erfgoed wordt het pand als volgt beschreven:

"Diephuis met trapgevel (7 treden + topstuk) van drie traveeën, twee bouwlagen onder zadeldak (Vlaamse pannen) uit de 17de eeuw. Baksteenbouw met gebruik van zandsteen voor de plint en de negblokken die wijzen op de vroegere kruiskozijnen. Rechthoekige vensters met sponning en bovendorpel bekroond met rollaag. Een bewaard doch blind kruiskozijn op de tweede bouwlaag. Bakstenen spiegels op de borstweringen. Vergroot rechthoekig venster en steigergat in de geveltop."

In voorgaande restauraties werden de kruiskozijnen teruggebracht en werd het blind kruiskozijn geopend tot een raam.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning. Hierbij blijft het bestaande gebouw naar volumetrie behouden en worden er slechts volgende werken voorzien:

1/ Wijziging van een raam in de achtergevel

Er is naast de deur om de koer te bereiken een raam van 85cm breed en 1,25 m hoog aanwezig. In huidige aanvraag wordt het raam verbreed naar links en onder toe tot 2 m hoog en breed.

2/ Interne herindeling gelijkvloers

De gelijkvloerse verdieping wordt voorzien van een nieuwe indeling. Zo wordt de inkomhal vergroot met achterliggend een toilet en sas tot de traphal. De keuken wordt integraal heringericht.

Er worden geen wijzigingen voorzien aan het afvoerstelsel.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen bekend voor dit perceel.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven (integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 16 februari 2026:

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw adviesvraag goed ontvangen op 13/01/2026. Voor de gevraagde handelingen verlenen we onder voorwaarden een gunstig advies (omgevingsvergunning art. 6.4.4, §2, tweede lid Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

Motivering

De 'Stadswoning met trapgevel' is beschermd als monument sinds 3/9/1981 wegens de architectuurhistorische waarde. De aanvraag omvat de interne renovatie van de woning en de vergroting van een raamopening aan de achtergevel. Bij de renovatie van het interieur wordt rekening gehouden met de aanwezige erfgoedwaarden. De wijzigingen zijn minimaal en beperken zich tot het aanpassen van een aantal recente valse wanden, zodat de ruimtebeleving

geoptimaliseerd wordt.

De gevelopeningen in de achtergevel werden in het verleden reeds aangepast. Hierdoor kunnen we vandaag een vergroting van een raam toestaan om de lichtinval aan de achterzijde te vergroten.

Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden:

- *Bij het maken van de nieuwe opening in de achtergevel moeten de aanpassingswerken met de nodige zorg voor het omliggend metselwerk gebeuren. Breekwerken moeten zo minimaal mogelijk gehouden worden.*

- *Nadien werkt u de nieuwe opening af met kalkpleister met het zelfde uitzicht als het bestaande.*

- *De bevestiging van nieuwe valse wanden met glas in het interieur mag niet in de balken gebeuren.*

Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.

In ons advies voor vergunningsplichtige werken aan publiek toegankelijke gebouwen maken we altijd

een afweging tussen het behoud van de erfgoedwaarden en de toegankelijkheid. In dit dossier komen de werken voor toegankelijkheid voldoende overeen met de erfgoedwaarden (art.35 Besluit Vlaamse Regering van 5 juni 2009 over toegankelijkheid tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid).

Archeologie?

Kijkt u zeker na of er geen in akte genomen archeologienota bij dit omgevingsvergunningdossier moet worden gevoegd. Meer informatie en een beslissingsboom kunt u terugvinden op <https://www.onroerenderfgoed.be/archeologie-bij-vergunningsaanvragen-vergunningverleners>. Hebt u bijkomende vragen, neem dan gerust contact op met de erfgoedconsulent. De contactgegevens vindt u bovenaan deze brief.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden met cultureel, 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 PATERSHOL', goedgekeurd op 20 juni 1994, en is bestemd als klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern en Zone A voor woningen.

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 Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- 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 voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

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 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 wijzigingen aan de gelijkvloerse verdieping:

1/ Wijziging van een raam in de achtergevel

De tuingevel is bij de verbouwing door de vorige eigenaar grondig gewijzigd. Van de oorspronkelijke drie openingen werd er slechts één behouden, één werd voorzien van een raamschoot en één werd dichtgemetseld. Gezien dit gegeven kan er akkoord worden gegaan dat de huidige raamopening wordt verbreed en verlaagd waarbij het recenter ingebracht metselwerk opnieuw wordt verwijderd. De bestaande linteelhoogte blijft aangehouden zodat er niet meer metselwerk wordt verwijderd en de balkenlaag in het interieur op voldoende muur blijft rusten. Het voorgestelde schrijnwerk in de achtergevel, uitgevoerd in geschilderd hout en heeft een hedendaagse vormgeving. Dit is aanvaardbaar aangezien het gaat om recente openingen waarin geen schrijnwerk naar historisch model kan geplaatst worden.

2/ Interne herindelings gelijkvloers

Er is geen bezwaar tegen het vernieuwen van de keuken. Het bestaande aanrecht tegen de linker scheidingsmuur blijft behouden en wordt uitgebreid met een nieuw laag aanrecht. Dit is aanvaardbaar gezien er geen historische afwerking meer aanwezig is op de linkerwand achteraan waartegen het keukenaanrecht wordt geplaatst.

Centraal in de ruimte wordt een keukeneiland met wastafel geplaatst. Gezien de vloeren allemaal reeds vernieuwd zijn door de vorige eigenaar en er dus geen oude vloeren meer aanwezig zijn, is het mogelijk om in de vloer beperkte aanpassingen aan de rioleringsleidingen uit te voeren.

De oude moerbalken en kinderbalken zijn zichtbaar en blijven behouden. Bij de vorige verbouwing door de vorige eigenaar zijn een aantal kinderbalken vernieuwd, vooral t.p.v. de oude trapopening, die vroeger voor de scheidingsmuur tussen de 2 kamers opgesteld was, maar sinds die verbouwing achter de muur is geplaatst.

Er is geen bezwaar tegen het verwijderen van de huidige wc en inkom. De muurtjes die deze 2 kleine ruimtes afsluiten zijn bij de verbouwing van de vorige eigenaar opgetrokken. Er kan akkoord worden gaan met de indeling van de voorste kamer door met één nieuwe wand zowel een inkom als toilet te maken. De wand is niet plafondhoog en wordt bovenaan afgewerkt met glas.

De afscheiding tussen de nieuwe wandjes en het plafond zal gebeuren met glazen panelen:

- Loodrecht op de straat zal het glas doorlopen tot tegen de verdiepingsvloer tussen 2 kinderbalken; ter hoogte van de moerbalk, wordt het glas uitgesneden;
- Parallel met de straat wordt aan de voorzijde van het toilet het glas onder de moerbalk opgesteld
- Aan de achterzijde van het toilet zal het glas op een 4-tal plaatsen uitgesneden moeten worden om de kinderbalkjes telkens te laten passeren

De beglazing wordt vooral onderaan vastgemaakt op de stijlwallen; bovenaan komen enkel bevestigingen in de onderste plankenvloer van de verdiepingsvloer. Hiervoor zullen omgekeerd U-profielen van een 2-tal cm komen waarin het glas vrij kan bewegen (als er enige doorbuiging zou zijn van de verdiepingsvloer). Onder de moerbalk (voorste wandje van het toilet) blijft de beglazing beperkt tot een breedte van ongeveer 130cm: hier kan de bevestiging gebeuren aan de beide zijden van het glas. Er komen dus geen inkepingen of dergelijke in de balken zelf.

De witgeschilderde balken en vloerdelen in de voorste ruimte zullen geluchtgomd worden, zodat deze opnieuw hun naturel kleur krijgen. Het luchtgommen van de balken wordt toegestaan onder voorwaarde dat er met lage druk (minder dan 2 bar) wordt gewerkt, dat er wordt gestraald met een aangepast (zacht) stralingsmiddel en dat enkel de niet-historische afwerkingslaag mag worden verwijderd. De houtstructuur mag niet worden aangetast.

Doordat er geen oude vloeren meer aanwezig zijn is er geen bezwaar tegen het verwijderen van de 3 treden naar het af te breken wc en tegen het beperkt naar achteren opschuiven van de 3 treden tussen leefruimte en keuken.

Er gebeuren geen wijzigingen aan de bovenliggende bouwlagen noch aan de voorgevel of de rest van de achtergevel.

De voorgestelde werken behouden de erfgoedwaarden van het pand. Bijgevolg zijn de aangevraagde werken aanvaardbaar.

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_2025151365 bijlage 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 Bert De Craecker gelegen te Hertogstraat 21, 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

Agentschap Onroerend Erfgoed (AOE)

Het advies van Onroerend Erfgoed (advies van 16 februari 2026) moeten strikt nageleefd worden.

Erfgoedwaarde

Het luchtgommen van de balken wordt toegestaan onder voorwaarde dat er met lage druk (minder dan 2 bar) wordt gewerkt, dat er wordt gestraald met een aangepast (zacht) stralingsmiddel en dat enkel de niet-historische afwerkingslaag mag worden verwijderd. De houtstructuur mag niet worden aangetast.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

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

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

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

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

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

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

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

Privéwaterafvoer

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

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

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

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 ofwel 60cm hart op hart of 40cm tussen de buizen. 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

Opbouw

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarselling van 2 % richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

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).

Rookmelder

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

Drinkwaterinstallatie

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke 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 vervaltermijn 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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_01501 - OMV_2025151365 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Hertogstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025151365

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_decraecker verbouwing_P_B_1_rioleringsplan.pdf	u2pRJKgEurI9eQm6mylWwg==
BA_decraecker verbouwing_G_B_1_voorgevel.pdf	OSQz/ptyO+NNgWbyqjEEiQ==
BA_decraecker verbouwing_G_B_2_tuingevel.pdf	5x7Dx3YluTMcap8kVsQ0Bg==
BA_decraecker verbouwing_G_N_1_voorgevel.pdf	+3zjK+Zi0ctFcYooQnP8hQ==
BA_decraecker verbouwing_G_N_2_tuingevel.pdf	F3x89LZvMJeJBYo+zIHfMw==
BA_decraecker verbouwing_I_B_1_inplanting met fotos.pdf	TqwPxTfxYhhzOcJ5mXXvow==
BA_decraecker verbouwing_I_N_1_inplanting.pdf	54dr6C8DZxgJ7b7YRsqllQ==
BA_decraecker verbouwing_L_N_1_legende.pdf	V013DADjCDr2Jwwl9dl32Q==
BA_decraecker verbouwing_P_B_2_grondplan gelijkvloers.pdf	M2gVp1LaO8CJm6bKa33IAw==
BA_decraecker verbouwing_P_B_3_verdiepingsplan.pdf	0L7Cj24Z6ziyCzUUSru6QQ==
BA_decraecker verbouwing_P_B_4_zolderplan.pdf	NN03e5BQy8YAMblhJHrbsA==
BA_decraecker verbouwing_P_N_1_rioleringsplan.pdf	+qPPMG+vsw9LncPMGt6dEg==
BA_decraecker verbouwing_P_N_2_grondplan gelijkvloers.pdf	0znLSp/FkeAzlarR6Ca+2g==
BA_decraecker verbouwing_P_N_3_verdiepingsplan.pdf	NcPvtafpOOHsKaxjvFBZaw==

BA_decraecker verbouwing_P_N_4_zolderplan.pdf	OilAivASHklxj0xJ8RE3Fw==
BA_decraecker verbouwing_S_B_1_snode aa.pdf	/5MyHeSEOQPYQ8Dvw4baDg==
BA_decraecker verbouwing_S_B_2_snode bb.pdf	mX9vCdpO3thbiDSoCWn7GQ==
BA_decraecker verbouwing_S_B_3_snode cc.pdf	l0UCp3FHPOVq3izDF24+kg==
BA_decraecker verbouwing_S_B_4_snode dd.pdf	Jom4MEO+gLgwVYn0Bs/oCQ==
BA_decraecker verbouwing_S_B_5_snode a'a'.pdf	bOjB+HGVcsPZnu4mifz0Gw==
BA_decraecker verbouwing_S_B_6_snode d'd'.pdf	rKxlY21f1BSkdEWtol5w==
BA_decraecker verbouwing_S_N_1_snode aa.pdf	6oJTT8v3NNhwAGXPd94M4w==
BA_decraecker verbouwing_S_N_2_snode bb.pdf	e9P5XzSKGIBB4a/tiCZlgQ==
BA_decraecker verbouwing_S_N_3_snode cc.pdf	fchA6qLbwHQp2j0mN5R0pg==
BA_decraecker verbouwing_S_N_4_snode dd.pdf	IRqMjw+E2EkvK1oybYgH5A==
BA_decraecker verbouwing_S_N_5_snode a'a'.pdf	B3fsAnpDNu2E7jdj0XFpsA==
BA_decraecker verbouwing_S_N_6_snode d'd'.pdf	8Mv+dcnQo56uLx7n5iaByA==
BA_decraecker verbouwing_T_B_1_terreinprofiel xx.pdf	lw/0gDKWG6FgdxSzeGowNA==
BA_decraecker verbouwing_T_B_2_terreinprofiel yy.pdf	/L0loxebI/ZhszO7HcZ6PQ==
BA_decraecker verbouwing_T_B_3_terreinprofiel zz.pdf	vpuMW1WX6RA2KRQGtYuUhg==
BA_decraecker verbouwing_T_N_1_terreinprofiel xx.pdf	D4Ws0pk7VEjp07SmFIq0fg==
BA_decraecker verbouwing_T_N_2_terreinprofiel yy.pdf	fVvQ+uxWEIbQeLVIVOkp+w==

BA_decraecker verbouwing_T_N_3_terreinprofiel zz.pdf	fTyGGkmuuWLgSytTHTeU1A==
---	--------------------------