



2026_CBS_01967 OMV_2025107472 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een rijwoning - met openbaar onderzoek - Jos Verdegemstraat, 9040 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 maart 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 Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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?

Frank Vanlangenhove - Mui-Ling Verbist met als contactadres Jos Verdegemstraat 109, 9040 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025107472) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 december 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en uitbreiden van een rijwoning
- Adres: Jos Verdegemstraat 109, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 1012E13

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 15 januari 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 2 maart 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel ligt langs de Jos Verdegemstraat in de Sint-Baafskouter in Sint-Amandsberg. De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, de hoofdgebouwen tellen overwegend 3 bouwlagen. De omliggende panden zijn hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen.

Morfologie perceel en bebouwing

- * Afmetingen perceel: De oppervlakte bedraagt ca. 212 m², de straatbreedte meet 5 m.
- * Type bebouwing: Rijbebouwing.
- * Functie van het pand: Eengezinswoning.
- * Volume hoofdgebouw: De diepte meet 8,92 m. 3 bouwlagen met smalle strook plat dak aan de straatzijde. 2 bouwlagen achteraan. Het hoofddak is een asymmetrisch zadeldak.
- * Bouwdiepte gelijkvloerse aanbouwen: Deze reikt tot maximale 20,22 m diep, gemeten achter de rooilijn.
- * Buitenruimte: De oppervlakte bedraagt ca. 115 m², dit is inclusief de tuinberging tegen de achterste perceelgrens.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

Behoud van de functie eengezinswoning. Aanpassen aan de woongebouwen, de indeling en de tuinberging.

Volume woongebouw

Hoofdgebouw:

- * Dit bouwvolume wordt niet gewijzigd.

Aanbouwen:

- * Deze bestaande aanbouwen worden gesloopt.
- * Er wordt een nieuwe aanbouw opgericht. Deze is perceelbreed en reikt tot een bouwdiepte van 18 m (inclusief het hoofdvolume) en telt 1 bouwlaag met een zadeldak onder 15°, waarin rechts lichtstraten zitten. De dakranden meten links 3,07 m hoog, rechts 2,97 m hoog en de nok (evenwijdig met de zijperceelsgrenzen) meet 4,10 m hoog boven het trottoirpeil.

Binnen-indeling woongebouw

- * De gelijkvloerse bouwlaag: Het hoofdgebouw behoudt zijn indeling met een inkom/trappenhal en een leefruimte. De aanbouw wordt ingevuld met een toilet, een wasberging, een hobby/bergruimte en een keuken.
- * De 1^e verdieping: Deze wordt ingericht met 1 slaapkamer en een badkamer.
- * De 2^e, dakverdieping: Deze blijft ingericht met 2 slaapkamers.

Gevels

- * Voorgevel: Geen aanpassingen.
- * Achtergevels: Aan het hoofdgebouw wordt de dorpel van het onderste trapraam verhoogd. Het gevelmateriaal van de aanbouw wordt afgewerkt met houten latwerk en grote houten.

Aanpassingen buitenruimte / verharding / tuinberging

- * Onder het afdak (tussen bouwdiepte van 16,22 m en 18 m) wordt een verharding met een oppervlakte van ca. 8,5 m² voorzien.
- * De tuinberging wordt gesloopt. In plaats daarvan wordt een grotere, perceelsbrede tuinberging met luifel opgericht tegen de achterste perceelsgrens. De oppervlakte meet 40 m² en de dakrandhoogte van het licht hellende zadeldak met helling 15°. De nok meet 3,50 m ten opzichte van het tuinmaaiveld en springt centraal op de achterste scheidingsmuur 0,30 cm uit.
- * Voor het tuinhuis wordt een gevelbreed terras aangelegd van 14 m², de achtergevel van deze constructie wordt afgewerkt met houten latten en grote ramen.

Aanpassingen profielen scheidingsmuren

LINKS:

- * Ter hoogte van de aanbouw, tot een diepte van 18 m wordt de muur opgetrokken met deels 0,30 m en deels 0,78 m, naar een hoogte van 3,07 m boven het trottoirpeil.
- * Tussen een bouwdiepte van 32,49 m en 41,70 m wordt de muur verhoogd met 0,60 m naar 2,90 m boven het trottoirpeil.

RECHTS:

- * Ter hoogte van de aanbouw, tot een diepte van 18 m wordt de muur verhoogd tot maximaal 0,69 m naar een hoogte van 2,75 m boven het trottoirpeil.

ACHTER:

De achterste muur moet centraal met 0,30 m worden opgehoogd naar 3,50 m boven het tuinmaaiveld.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

De bouwheer voorziet de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel. Er wordt een nieuwe septische put (2000 liter) geplaatst.

Er worden een hemelwaterput (7500 liter) en een infiltratievoorziening (infiltratieoppervlakte: 6,48 m²; inhoud: 3024 liter) voorzien.

Het dak van de tuinberging krijgt een groendak.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 10/07/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een eengezinswoning (2003/60095).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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 (BPA) SINT BAAFSKOUTER, goedgekeurd op 21 september 1992, en is bestemd als zone voor gesloten bebouwing, zone voor koeren en tuinen.

Het ontwerp wijkt af van de voorschriften van het BPA op volgend punt :

a/ Dakvorm woonaanbouw:

Het BPA stelt: 1 bouwlaag met plat dak, met maximale helling van 5°.

Het ontwerp voorziet: Een hellend zadeldak met een helling van 15°.

b/ Plaatsing tuinberging in zone en koeren en tuinen:

Het BPA stelt: Plaatsing van de tuinberging op de perceelsgrens is verplicht als er koppeling met aanpalende gebouwen mogelijk is. Indien er geen koppeling mogelijk is: 2 m afstand houden.

Het ontwerp voorziet: De tuinberging is niet gekoppeld aan de achterste perceelsgrens, maar wordt toch tegen de achterste perceelsgrens opgetrokken.

c/ Bezetting in zone voor koeren en tuinen:

Het BPA stelt: Een maximale zone-bezetting van 20 %.

Het ontwerp voorziet: De tuinberging neemt ca. 40% van de zone voor koeren en tuinen in.

d/ De dakvorm tuinberging in de zone voor koeren en tuinen:

Het BPA stelt: Het dak van een gebouw binnen deze zone moet een plat dak zijn, met een maximale helling van 5°.

Het ontwerp voorziet: Er wordt een licht hellend dak voorzien met een helling van 15°.

Artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat er beperkt kan worden afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijkingen a/, b/, c/ en d/ op de voorschriften van het BPA, is met deze juridische afwijkingsmogelijkheid mogelijk, indien voldaan is aan volgende voorwaarden:

1. Er is geen oneigenlijke wijziging van de voorschriften van de het BPA. De afwijking geeft geen aanleiding tot een bestemmingswijziging.
 2. De algemene strekking van het BPA blijft geëerbiedigd.
 3. De afwijking is in overeenstemming met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied.
- De afwijkingaanvraag heeft geen negatieve impact op de samenhang van de omgeving.

-> De afwijkingen a/, b/, c/ en d/ beantwoorden hieraan en zijn bijgevolg juridische mogelijk.

-> Bijkomend worden deze afwijking(en) ook getoetst aan de goede ruimtelijke ordening

(zie beoordeling onder punt 9 'Omgevingstoets').

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.

- **VERHARDING**

Met de aanvraag worden op het perceel een verharding aangelegd.

De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%) en/of de niet-waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

-> Het ontwerp voldoet aan de vereisten.

- **Hemelwaterput**
De bestaande woning wordt uitgebreid en er gebeuren werken aan de afwatering in het bestaande hoofdvolume waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is.
De volledige horizontale dakoppervlakte van de woning en de tuinberging met groendak bedraagt 110 m².

**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.*

**De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.*

-> Het ontwerp voldoet aan de vereisten.

- **Infiltratievoorziening**
Het perceel is groter dan 120 m², namelijk 212 m². Bijgevolg dient een infiltratievoorziening te worden aangelegd.

Gelet op de aanwezigheid van de hemelwaterput en het groendak van de tuinberging, dient een oppervlakte van 80 m² in rekening te worden gebracht. Dit komt overeen met:

- Vereiste infiltratieoppervlakte bedraagt minstens 6,4 m² (8% van 80 m²)
- Vereiste buffervolume bedraagt minstens 2640 liter (33 L/m² X 80 m²).

Het ontwerp voorziet een ondergrondse infiltratievoorziening van 2681 L en een oppervlakte van 16,5 m².

-> Gelet op de oppervlakte van het perceel kan positief geoordeeld worden voor deze ondergrondse infiltratievoorziening.

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.

Conclusie

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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 23 januari 2026 tot en met 21 februari 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

De aanvraag behoudt de functie 'eengezinswoning'.

De verbouwingswerken voorzien aanpassingen aan de woning om de woonkwaliteit voor het inwonende gezin te verbeteren.

Bouwvolumes en scheidingsmuren

* Gelijkvloerse bouwlaag aanbouw:

De nieuwe bouwdiepte van de aanbouw bedraagt 18 m achter de rooilijn. Dit is een normale bouwdiepte die voldoende ruimte vrij houdt voor het inrichten van een buitenruimte met terras en een groene zone.

De nieuwe bouwhoogte van deze aanbouw zullen 3,07 m en 2,75 m (boven het trottoirpeil) meten op de zijperceelsgrenzen, dit is een normale bouwhoogte voor een gelijkvloerse aanbouw.

Het voorzien van een zadeldak met nok centraal tussen de zijperceelsgrenzen, onder een helling van 15° is aanvaardbaar. Het dak is laag, bevindt zich ruim onder een hoek van 45° en zal geen storend element vormen voor een aanpalende percelen en gebouwen.

Hiermee wordt de afwijking op de dakvorm ten aanzien van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg positief beoordeeld.

* Nieuwe tuinberging:

De zijdelingse dakrandhoogte links en achteraan dienen iets te verhogen, maar behouden een normale hoogte voor een tuinmuur, namelijk niet hoger dan 3,20 m boven het maaiveld. Enkel over een breedte van 2,20 m aan de achterste perceelsgrens wordt een hoogte tot maximaal 3,50 m voorzien. Dit betreft een beperkte driehoekige ophoging over een smalle breedte.

Gelet op het feit dat er bij de achterliggende buur geen constructie staat tegen de perceelsgrens, is het oprichten van het gebouw tegen de muur, alsook de dakhelling van 15° (i.p.v. 5°) strijdig met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg.

Het betreffende een licht hellend dak en een kleine ophoging van de muren, waarvan we veronderstellen dat deze ophogingen (links en achteraan) geen hinder zullen veroorzaken voor

het aanpalende percelen.

Verder neemt de tuinberging de maximale oppervlakte van de tuinberging van 40 m² in zoals voorzien in het bijzondere plan van aanleg. Maar de maximale bezetting van 20% wordt overschreden tot ca. 40 %. Gezien de tuin in totaal 117,4 m² bedraagt, de hoofdfunctie, namelijk de aanleg van groen, behouden blijft, kan de afwijkingen op het bijzondere plan van aanleg aanvaard worden.

* De profielen van de linker-, de rechter- en de achterste scheidingsmuur moeten voor het oprichten van het nieuwe woonaanbouw en de tuinberging worden aangepast.

-> De aanpassingen kunnen als normaal worden beschouwd en de afwijkingen ten aanzien van het bijzonder plan van aanleg zijn aanvaardbaar. De aanpalende percelen worden niet te sterk ingebouwd, de burens zullen geen onaanvaardbare vermindering van de belichting, bezonning, zichten en/of privacy ervaren.

Gevels

Het gaat enkel om aanpassingen aan de achtergevels. Deze ingrepen hebben geen negatieve impact op de omgeving.

Binnen-indeling

De nieuwe indeling op de verschillende bouwlagen zorgt voor een meer praktische inrichting. Op de gelijkvloerse bouwlaag krijgen de dagleefruimtes een open indeling: ze zijn goed met elkaar gebonden en het ruimtegevoel vergroot. Door het plaatsen van een groot raam in de achtergevel ontvangen de dagleefruimtes extra daglichtinval en er komt een sterker contact met de buitenruimte.

Het verplaatsen van de badkamer en een toilet, dichterbij de slaapkamers vergroot eveneens het wooncomfort.

Verder werd ook voldoende bergruimte voorzien.

Buitenruimte en verharding

De buitenruimte verkleint beperkt in oppervlakte, maar het groene karakter blijft voldoende behouden, waarbij het rustige beeld en de ecologische waarden voldoende behouden blijven.

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_2025107472_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 en uitbreiden van een rijwoning aan Frank Vanlangenhove - Mui-Ling Verbist gelegen te Jos Verdegemstraat 109, 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:

Verharding

De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%) en/of de niet-waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

Hemelwaterput

- Er 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.
- De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

Infiltratievoorziening

De ondergrondse infiltratievoorziening met een inhoud van 2681 liter is aanvaardbaar.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

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

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

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

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

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

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

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

Privéwaterafvoer

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = 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 aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10 cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1 m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed

bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.

De regenwaterpijpen dienen via het eigen perceel op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden. Er is geen rechtstreekse aansluiting van de regenwaterpijp toegelaten op de openbare riolering.

RWA van vrijstaande constructies

De regenwaterafvoer (RWA) van het atelier mag in geen geval aangesloten worden op de vuilwaterleiding (DWA) van het interne rioleringsstelsel.

Deze dient te infiltreren, aangesloten te worden op de regenwaterput of op de interne RWA leiding.

De overloop van de regenwaterput of wadi mag in geen geval aangesloten worden op het DWA-stelsel. Indien de overloop op termijn op het openbaar stelsel aangesloten zou worden dient een aparte RWA-(wacht)leiding tot aan de bestaande huisaansluiting voorzien te worden.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Overstromingsgebied

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat de woning opgericht wordt in een gebied met risico's tot overstromen. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast in zijn woning te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming.

Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

De overloop van de regenwaterput of wadi mag in geen geval aangesloten worden op het DWA-stelsel. Indien de overloop op termijn op het openbaar stelsel aangesloten zou worden dient een aparte RWA-(wacht)leiding tot aan de bestaande huisaansluiting voorzien te worden.

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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 Stadskantoor 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).

Distributiekabel

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de **distributiekabel** die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Wyre, <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>.

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

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van vervall 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 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 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_01967 - OMV_2025107472 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een rijwoning - met openbaar onderzoek - Jos Verdegemstraat, 9040 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025107472

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_Jos Verdegemstraat_L_N_27_legende.pdf	GhGrRbd+MA7n8tr6UEghPg==
BA_Jos Verdegemstraat_G_B_5_voorgevel.pdf	dh8zVJvXVzcMszKWBKZFcw==
BA_Jos Verdegemstraat_G_B_6_achtergevel.pdf	bZEtX4MfxLMI/5VxISf0Nw==
BA_Jos Verdegemstraat_G_N_17_voorgevel.pdf	RqbMkLEGxiAWyunM09DVcA==
BA_Jos Verdegemstraat_G_N_18_achtergevel.pdf	kcJsnpaN4jWGyAi9JaeL5g==
BA_Jos Verdegemstraat_G_N_23_gevel tuinatelier.pdf	+TOa7hk7jAAoSXxxD5AyoA==
BA_Jos Verdegemstraat_I_B_9_inplantingsplan. pdf	oRM9fz5+WG5TFBdBKH5WxA==
BA_Jos Verdegemstraat_I_N_24_inplantingsplan .pdf	Re1ZPK3Jhaul65ouk6uAgQ==
BA_Jos Verdegemstraat_L_B_12_legende.pdf	kaiyr8gwq/acM9lcZgHqkQ==
BA_Jos Verdegemstraat_P_B_1_riolering.pdf	4AKI2TkrkbLQfZyWLVTYmQ==
BA_Jos Verdegemstraat_P_B_2_plan gelijkvloers.pdf	8SNDdJcnlOr+RUx/GK0zjA==
BA_Jos Verdegemstraat_P_B_3_plan eerste verdiep.pdf	x5p5tpEhl36BgJwrVCgVxA==
BA_Jos Verdegemstraat_P_B_4_plan tweede verdiep.pdf	dfj3nCGUGn4C3Sd0S30LEQ==
BA_Jos Verdegemstraat_P_N_13_riolering.pdf	xGqZO2sW7wUOrLgwNI9oHA==

BA_Jos Verdegemstraat_P_N_14_plan gelijkvloers.pdf	eJlfOS3hF/+4S8GfYGAp0Q==
BA_Jos Verdegemstraat_P_N_15_plan eerste verdiep.pdf	6SzvTY+9xeLnhal+qd9Prg==
BA_Jos Verdegemstraat_P_N_16_plan tweede verdiep.pdf	N4xfZSk0NpeKlikF/yL2Fg==
BA_Jos Verdegemstraat_S_B_7_snedes A-A.pdf	fbvQXBoLvG5SfJ3fqY2dYQ==
BA_Jos Verdegemstraat_S_B_8_snedes B-B.pdf	ssk4Rtq6DLJAR9unU+LPzQ==
BA_Jos Verdegemstraat_S_N_19_snedes A-A.pdf	uQ0SSHqdhEctFJRpgmnLgg==
BA_Jos Verdegemstraat_S_N_20_snedes B-B.pdf	nU5r+St5ucQOZ5A5om0WdQ==
BA_Jos Verdegemstraat_S_N_21_snedes C-C.pdf	wgfkYmB1EQMLgrVYov7nAg==
BA_Jos Verdegemstraat_S_N_22_snedes D-D.pdf	plkz9FYauqhAzRuJhgnLQ==
BA_Jos Verdegemstraat_T_B_10_terreinprofiel A.pdf	wXsZQnLBS7FrYfo76d6L8w==
BA_Jos Verdegemstraat_T_B_11_terreinprofiel B.pdf	1Pjd0zL1VHz9eASalpNHOW==
BA_Jos Verdegemstraat_T_N_25_terreinprofiel A.pdf	EGAc02PwEHu01fMk/dqeEQ==
BA_Jos Verdegemstraat_T_N_26_terreinprofiel B.pdf	sPb2xW+hN0XTcSoc7SoyKg==