



2026_CBS_02889 OMV_2026003486 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het samenvoegen en renoveren van 2 woningen (beluiken) tot 1 eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Voormuide, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 april 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mats Vandroogenbroeck - Clara François met als contactadres Voormuide 25, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2026003486) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 januari 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het samenvoegen en renoveren van 2 woningen (beluiken) tot 1 eengezinswoning
- Adres: Voormuide 25 en 31, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 3067B5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11 februari 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 26 maart 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van omgeving en de plaats

Het te verbouwen pand ligt in een binnengebied dat bereikbaar is via de Voormuide en zich situeert tussen de Oude Dokken en de Tolhuissluis. De onmiddellijke omgeving aan de rand van het bouwblok bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing met drie bouwlagen, soms afgewerkt met een dak. In de straat bevinden zich vooral woningen, al dan niet gecombineerd met een nevenfunctie in de plint.

De projectsite bestaat uit één perceel dat bereikbaar is via een onderdoorgang langs de Voormuide en daarnaast ook toegang heeft via een garagepark in de Scheepvaartstraat. In de bestaande toestand gaat het om twee woningen, die vroeger deel uitmaakten van vijf beluiken. De voorgevel is georiënteerd naar de Voormuide, terwijl de tuinzone zich aan de achterzijde, richting Sassekaai, bevindt. De voorgevel ligt daarbij op meer dan dertig meter achter de rooilijn van de Voormuide. Het bestaande gebouw heeft een rechthoekige vorm en telt twee bouwlagen, afgesloten met een zadeldak.

Beschrijving van de erfgoedwaarde

Deze panden zijn gelegen binnen is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

De woningen maken deel uit van een beluik met middellage erfgoedwaarde volgens de [Beluikenatlas](#). De beluikwoningen van het kleine pleinbeluik aan Voormuide kennen een representatieve gevelopbouw voor beluikwoningen. De morfologie en typologie van het achtergelegen pleinbeluik en de verschillende huizenblokken errond is uniek, maar de gesloten en geprivatiseerde invulling van de openbare ruimte verlaagt de ruimtelijke beleving van dit beluik.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag voorziet in het samenvoegen en renoveren van de 2 woningen (beluiken) tot 1 eengezinswoning, binnen het bestaande volume. Hierbij worden volgende stedenbouwkundige handelingen aangevraagd:

1/ Programma

Beide woningen zijn te beschermen eengezinswoningen met een netto-vloeroppervlakte kleiner dan 220 m². Door openingen te maken in de scheidingsmuren worden de twee units intern verbonden. Op die manier ontstaat één drieslaapkamerwoning met een netto-vloeroppervlakte van 175,50 m².

2/ Verbouwingswerken

De verbouwingen beperken zich tot interne aanpassingen. Er worden nieuwe doorbrekingen voorzien om beide delen met elkaar te verbinden. Eén van de oorspronkelijke vijf travées wordt ingericht als circulatiekern, waarbij er een vide zal worden voorzien tot de nok en een

wenteltrap (toegang tot 1^e niveau). Daarnaast worden blinde en nieuwe raamnissen in de voor- en achtergevel opnieuw geopend. Alle bestaande vloerplaten worden uitgebroken en opnieuw opgebouwd, wat leidt tot een vrije hoogte van 2,55 m op het gelijkvloers en 2,30 m op de eerste verdieping. In de meest linkse travées wordt onder het hellende dak een tweede verdieping ingericht, bestaande uit een mezzanine met slaapruijme. De bestaande scheimuren blijven ongewijzigd.

Verder worden de daken ook opnieuw aangelegd en geïsoleerd, binnen het bestaande profiel.

3/ Inrichting buitenruimte

De woning beschikt over een voortuin en een achtertuin. In de voortuin wordt enkel het bestaande tuinhuis van circa 5 m² verwijderd en vervangen door een terras met eenzelfde oppervlakte. Het hemelwater van deze verharding stroomt af naar de omliggende groenzone. In de achtertuinstrook van ongeveer 278 m² wordt een bestaande betonverharding uitgebroken en vervangen door klinkers (16,70 m²), die eveneens afwateren naar de naastliggende groenzone. Aan de achtergevel komt een extra terras van 7,5 m². In totaal blijft er in deze achtertuinstrook 234 m² groenzone behouden, tegenover 44 m² verharding.

4/ Tuinberging achtertuin – toegang Scheepvaartstraat

Aansluitend op de achtertuinstrook bevindt zich een tuinberging met een bijhorende groenstrook van samen circa 59 m², waarvan de tuinberging 27,40 m² inneemt. Deze staat in het verlengde van de garageboxen en heeft dezelfde typologie. De aanvraag voorziet het plaatsen van een poort op de perceelsgrens, zodat de doorgang tussen de garageboxen en het private perceel wordt afgesloten. Daarnaast wordt naast de tuinberging een nieuwe waterdoorlatende verharding van 31,60 m² aangelegd, die wordt ingericht als parkeerplaats.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Geen advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West gemeld op 11 maart 2026: *Gezien de aard van de aanvraag kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden. De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'. Er wordt door de aangevraagde werken evenmin een impact op het beheer en/of de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv verwacht.*

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 Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg VOORMUIDE, goedgekeurd op 26 juni 1987.

De woningen bevinden zich in zone voor autobergplaatsen

De voortuinstrook bevindt zich in de zone voor bijgebouwen, koeren en tuinen;

De achteruinstrook bevindt zich in de zone voor toegangswegen naar autobergplaatsen en autobergplaatsen.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften, bestemd voor de achteruinstrook.

De aanvraag omvat de omvorming van een bestaande buitenruimte en groenzone naar een autoparkeerplaats. Deze parkeerplaats ligt in de zone die bestemd is als toegangsweg naar de omliggende autobergplaatsen. Het gebruik van deze zone als 'autobergplaats' is niet in overeenstemming met de bestemming die in deze zone is toegelaten, namelijk een doorgangs- en toegangszone.

De voorziene open autostaanplaats is daarnaast niet wenselijk op deze locatie, aangezien de bestaande tuinberging — die in het verlengde ligt van de garageboxen — wel als autostaanplaats kan functioneren en hiervoor ook eerder werd vergund. Bovendien werd deze afwijking van de bestemming niet aangevraagd of gemotiveerd in het aanvraagdossier. Bijgevolg wordt de autostaanplaats uit de vergunning gesloten.

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 terrein 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 gebeuren werken aan de afwatering waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 108 m². Er is een al bestaande hemelwaterput aanwezig.

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 niet aangesloten op een infiltratievoorziening aan de oppervlakte. Het perceel heeft een totale oppervlakte van 551 m², en omdat er werken aan de riolering plaatsvinden, is het technisch haalbaar om zo'n bovengrondse infiltratievoorziening te installeren. Toch wordt deze niet voorzien.

Het dakoppervlak dat moet infiltreren bedraagt 78 m². Dit komt voort uit het totale dak van het hoofdgebouw (108 m²), verminderd met 30 m² waarvan het water hergebruikt wordt.

Voor dit te infiltreren dakoppervlak is een infiltratievoorziening nodig met een buffervolume van minstens 2.574 liter en een infiltratieoppervlak van 6,24 m².

Water kan in de bodem infiltreren tot een diepte van 50 cm. De noodoverloop mag daarbij maximaal 30 cm onder het maaiveld liggen.

Dit wordt opgelegd als **bijzonder voorwaarde**.

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

Ligging en biologische waarderingskaart

Er is geen waardevol waardevol groen of boom verwijderd.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

Afvalwater

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

8. 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

In de huidige situatie zijn al drie beluikwoningen samengevoegd tot één woning. Het nieuwe ontwerp voegt daar nog een vierde beluikwoning (nr. 31) aan toe. Daarnaast wordt één travee omgevormd tot een wintertuin, die de verbinding vormt tussen de voor- en achtertuint.

Het samenvoegen van deze twee woningen wordt positief beoordeeld voor de woonkwaliteit. De netto-vloeroppervlakte blijft onder de grens van 220 m², waardoor dit een te beschermen eengezinswoning blijft.

De ritmering van de voorgevel en de typische beluikstructuur zijn nog duidelijk aanwezig. Het ontwerp houdt hier deels rekening mee. Zo blijft de voorgevel volledig behouden, ook ter hoogte van de nieuwe verbinding tussen voor- en achtertuin. Hierdoor blijft het gesloten karakter van het pleintje behouden. Het dak van dit verbindingsvolume krijgt aan de pleinzijde glazen dakpannen, als verwijzing naar de oorspronkelijke dakafwerking met gewone pannen. De gevelmaterialen blijven behouden door de isolatie aan de binnenzijde te plaatsen. Binnenin worden nieuwe doorgangen gemaakt tussen de woningen, maar de vroegere kamerindeling blijft herkenbaar. Ook worden de meeste schoorsteenmantels behouden. Aan de achtergevel wordt een deel opengewerkt. Op basis van de aanvraag is er geen negatieve impact op de erfgoedwaarde.

Wel wordt opgemerkt dat de wintertuin, in de tweede travee, een opdeling kan creëren waardoor het linkse deel van de woning afzonderlijk zou kunnen functioneren. Omdat de aanvraag uitgaat van een eengezinswoning, zal dit verduidelijkt worden in de bijzondere voorwaarden.

Daarnaast is het gebruik van de zone voor de toegangsweg als autostaanplaats in strijd met de voorschriften van het BPA. Het parkeren van een auto in deze zone is bovendien niet kwaliteitsvol (gekoppeld aan de buitenruimte). De wagen kan worden gestald in de naastliggende berging, in het verlengde van de autoboxen. De afwijking werd niet gemotiveerd (zie hoofdstuk 4.1), is niet wenselijk en daarom wordt het gebruik als autostaanplaats niet toegestaan in de vergunning. Hierdoor heeft de aangevraagde verharding in deze zone geen functie meer. Alleen de minimale verharding die nodig is om met een wagen toegang te krijgen tot de berging – zoals een karrenspoor – is toegestaan. Dit wordt opgelegd in de bijzondere voorwaarden.

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_2026003486 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het samenvoegen en renoveren van 2 woningen (beluiken) tot 1 eengezinswoning aan Mats Vandroogenbroeck - Clara François gelegen te Voormuide 25 en 31, 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:

Uitgesloten uit de vergunning:

De autostaanplaats naast de bestaande tuinberging.

Eengezinswoning:

Het pand wordt vergund als één eengezinswoning.

Verharding t.h.v. bestaande tuinberging:

Alleen de minimale verharding die nodig is om met een wagen toegang te krijgen tot de berging – zoals een karrenspoor – is toegestaan.

Bovengrondse infiltratievoorziening:

De bovengrondse infiltratievoorziening moet minstens 2.574 liter kunnen bufferen en een infiltratieoppervlak van 6,24 m² beslaan. Water kan in de bodem infiltreren tot een diepte van 50 cm. De noodoverloop mag daarbij maximaal 30 cm onder het maaiveld liggen.

Aanleg gescheiden riolering:

De riolering dient zo ver als mogelijk gescheiden aangelegd te worden, enkel het fecaal water is aan te sluiten op de septische put. Het rioleringsplan is in die zin aan te passen.

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opzoeken riolering bij sloop:

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)
- * +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-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden en zal dit voor de aangelanden opgelegd worden.

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

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).

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 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 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 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_02889 - OMV_2026003486 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het samenvoegen en renoveren van 2 woningen (beluiken) tot 1 eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Voormuide, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026003486

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_Woning_G_B_301_Bestaande toestand - voorgevel.pdf	8LIOPA10UIbqAkmPETkBaw==
BA_Woning_G_B_302_Bestaande toestand - achtergevel.pdf	Kg8rDf+XBqiO7Yf0/oS5TQ==
BA_Woning_G_N_303_Nieuwe toestand - voorgevel.pdf	nqnSzYQiD5ROWdCMNEAJYQ==
BA_Woning_G_N_304_Nieuwe toestand - achtergevel.pdf	zOS9qWvoLERC8AREfWhKUw==
BA_Woning_I_B_001_Bestaande toestand - Inplantingsplan.pdf	+DP4VTu7SLsdE+v8Oy2GNA==
BA_Woning_I_N_002_Nieuwe toestand - Inplantingsplan.pdf	0XfM6asoV83ruYDo1ijoSA==
BA_Woning_L_N_000_Nieuwe toestand - Legende.pdf	mnAmj7i8RXPLmV0I9Fsvxg==
BA_Woning_P_B_101_Bestaande toestand - Funderings- en rioleringsplan.pdf	rVSfcxGyouSsWa/uR1nC9g==
BA_Woning_P_B_102_Bestaande toestand - gelijkvloers.pdf	bZo9yulxkAT8/qGZ5sMpqA==
BA_Woning_P_B_103_Bestaande toestand - niveau 1.pdf	R+g5MmLc5IseY2+qWMU0Tw==
BA_Woning_P_B_104_Bestaande toestand - niveau 2.pdf	ul3+Yck728fpaKHM5ktOug==
BA_Woning_P_B_105_Bestaande toestand - Dak.pdf	fOcrGqOJmZynIY4Eob/DxQ==
BA_Woning_P_N_106_Nieuwe toestand - Funderings- en rioleringsplan.pdf	mFgJj2Itmd3U0txTW93wZQ==
BA_Woning_P_N_107_Nieuwe toestand - gelijkvloers.pdf	jwdBV30Bu15/FILLuN/Y2w==

BA_Woning_P_N_108_Nieuwe toestand - niveau 1.pdf	1LOChBs5iT9ils9dpdZzFw==
BA_Woning_P_N_109_Nieuwe toestand - niveau 2.pdf	SNxBSz96jAmBDW/t28wGXg==
BA_Woning_P_N_110_Nieuwe toestand - Dak.pdf	hU3X1Q99G8f1jTCrDRwcJQ==
BA_Woning_S_B_201_Bestaande toestand - snede A.pdf	dfWiOubqMNSCIHGJe+pz5Q==
BA_Woning_S_B_202_Bestaande toestand - snede B.pdf	sikP3kFSazKKsxMZddYQKA==
BA_Woning_S_N_203_Nieuwe toestand - snede A.pdf	ce+kVVcfgoHaHNQBncSUGA==
BA_Woning_S_N_204_Nieuwe toestand - snede B.pdf	Hc8g265ujTXJay4S0eSVFA==
BA_Woning_T_B_003_Bestaande toestand - Terreinprofiel.pdf	dE9myjObFlegHTH8c757vA==
BA_Woning_T_N_004_Nieuwe toestand - Terreinprofiel.pdf	x17t7raz98UslosSNU2apQ==