



2026_CBS_02888 OMV_2025155665 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Waterstraat, 9040 Gent - 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 de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Vincent Godderis - Griet Dejaegher met als contactadres Waterstraat 200, 9040 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025155665) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 december 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Waterstraat 200, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 18 sectie B nr. 209F5

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

De aanvraag volgde de gewone 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

De te verbouwen woning ligt op een perceel van ca. 362m² langs de Waterstraat in Sint-Amandsberg, in een residentiële omgeving. De straat wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing met voortuinen; aan de overzijde bevindt zich gekoppelde bebouwing. Het pand betreft een rijwoning van twee bouwlagen onder een hellend dak. In de achtertuin staat een bijgebouw van ca. 104m².

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Sloop en nieuwbouw aanbouwvolume

De bestaande gelijkvloerse aanbouw wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe aanbouw. De totale bouwdiepte na verbouwing (inclusief hoofdvolume) bedraagt ca. 17,2m. Het nieuwe volume wordt, net als de bestaande toestand, opgetrokken tegen de linker perceelsgrens. Het is 5,3m breed, 8m diep en houdt 1,5m afstand tot de rechter perceelsgrens. De aanbouw krijgt een zijdelings afhellend dak dat tot 1,5m buiten de gevels uitsteekt en zo ook een deel van het terras overdekt. De nieuwe dakoppervlakte bedraagt ca. 51m². De dakrand ligt op 3,24m boven het trottoirpeil en het achterliggende maaiveld; de nok ligt 78cm hoger. De hoogte van de scheidingsmuren wijzigt hierdoor niet.

Verticale uitbreiding van het hoofdvolume

Het bestaande dak wordt afgebroken en vervangen door een nieuw dak met een steilere helling. De dakrandhoogte aan de voorzijde wordt licht verlaagd tot 6,17m (t.o.v. trottoirpeil). De nieuwe nokhoogte bedraagt 11,45m. Aan de achterzijde wordt de dakrandhoogte verhoogd. De nieuwe dakrandhoogte situeert zich 8,91m hoger dan het trottoirpeil. De ophoging aan de achterzijde heeft tot gevolg dat de scheidingsmuur met de linker aanpalende buur zo'n 1,3m verhoogt. De bouwdiepte ter hoogte van de verdiepingen blijft ongewijzigd. In de ruimte onder het uitgebreide dakvolume worden 2 slaapkamers met elk een mezzanine ingericht.

Renovatie

Het bijgebouw in de achtertuin wordt behouden en krijgt een nieuwe dakbekleding. Daarbij wordt het aanwezige asbest verwijderd. Het volume wijzigt niet. Aangezien het bijgebouw reeds zichtbaar is op een luchtfoto van 1971, wordt het als vergund geacht. De werken worden beschouwd als onderhoudswerken aan een bestaand vergund geacht volume en zijn vrijgesteld van vergunningsplicht. Dit onderdeel wordt daarom niet verder beoordeeld.

Verharding in de voortuin

Het bestaande karrenspoor in de voortuin wordt vervangen door een nieuw karrenspoor op dezelfde locatie, zonder uitbreiding van de oppervlakte. De rijlopers worden zelfs iets minder breed dan in de bestaande toestand. Omdat de bestaande fundering behouden kan blijven, gaat het om een onderhoudswerkzaamheid die vrijgesteld is van vergunning. Dit onderdeel wordt bijgevolg niet verder beoordeeld.

2. HISTORIEK

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

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 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een deelgebied waarvoor specifieke voorschriften zijn opgesteld.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'SYNGEMKOUTER' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 31 januari 2008). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor bouwvrije tuinen, zone voor tuinen en bijgebouwen en zone voor wonen: gesloten bebouwing.

De aanvraag is **niet** volledig in overeenstemming met de voorschriften. Het wijkt af op het volgende punt

Referentiehoogte

Voorschrift: de referentiehoogte (hoogte van de dakrand ten opzichte van het trottoirpeil) bedraagt volgens het RUP op deze locatie 7m.

Toetsing: Aan de achterzijde bedraagt de dakrandhoogte 8,91m.

Afwijkingsmogelijkheid: In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. De afwijking binnen huidige aanvraag heeft betrekking op de afmetingen van constructies.

Motivering afwijking: De aanvrager vraagt een afwijking en motiveert dit als volgt: de kroonlijsthoogte moet aansluiten bij de referentiehoogte op het grafisch plan (7m). De nieuwe kroonlijsthoogte aan de straatzijde sluit visueel aan bij beide aanpalende panden en bedraagt 6,02m, gemeten vanaf de vloerpas. Aan de achterzijde komt de kroonlijst op 8,76m, wat 1,76m hoger is dan toegelaten. Volgens de aanvrager volgt het ontwerp vooraan het gabarit van huisnummer 202 en achteraan dat van huisnummer 198. Het nieuwe dakvolume vormt hiermee qua hoogte een overgang tussen de profielen van de daken van de aanpalers. Omdat beide burens een grotere bouwdiepte hebben, ligt hun kroonlijst lager. De aanvrager acht het niet wenselijk om de eigen bouwdiepte kunstmatig te vergroten om de kroonlijst lager te laten

uitkomen, noch om een dakoversteek van meer dan 2m te voorzien. De aanvrager geeft aan bewust compacter te willen bouwen.

Beoordeling afwijking: De afwijking op de voorschriften is aanvaardbaar. De impact op de omgeving blijft beperkt: de bouwdiepte wordt niet vergroot en de uitbreiding situeert zich uitsluitend in de hoogte. De verticale uitbreiding is bovendien niet zichtbaar vanaf de straatzijde en sluit qua gabarit aan bij de aanpalende panden. Door compacter te bouwen en geen bijkomend volume in de diepte te creëren, blijft de ruimtelijke belasting minimaal. De afwijking draagt bovendien bij aan een beter ruimtelijk rendement en een verhoging van de woonkwaliteit, onder meer door de mogelijkheid om bijkomende ramen te voorzien en de lichtinval te verbeteren. De voorgestelde kroonlijsthoogte vormt een logische en evenwichtige overgang tussen de gabariten van de aanpalers. De afwijking veroorzaakt geen hinder voor de aanpalenden en heeft geen negatieve invloed op privacy, bezonning of schaduwvorming. Op basis van deze elementen wordt de gevraagde afwijking verenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening.

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 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 middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- 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 worden. 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 bestaande woning wordt uitgebreid waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 95,2m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 7500l. Er is al een bestaande hemelwaterput aanwezig van 5000l. Deze wordt uitgebreid met een 2^{de} hemelwaterput van 5000l.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Er is hergebruik voorzien voor het toilet, de wasmachine en een tuinkraan. Er wordt bijgevolg voldaan aan de voorwaarde voor hergebruik.

De aanvraag voorziet een gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. De in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 65,2m². Hierbij werd 30m² in mindering gebracht dankzij de aanwezigheid van een voldoende grote hemelwaterput met hergebruiksmogelijkheden.

Op basis hiervan gelden de volgende minimale dimensies:

- Infiltratieoppervlakte: 5,2m² (65,2 × 0,08)
- Buffervolume: 2.151,6 liter (65,2 × 33)

Het hemelwater wordt afgevoerd naar twee wadi's: één in de voortuin en één in de achtertuin. Beide infiltratievoorzieningen hebben een oppervlakte van 4 m². De exacte inhoud kan echter niet worden nagegaan, aangezien geen doorsnede werd toegevoegd. Om hieraan tegemoet te komen, wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat het gezamenlijke buffervolume minimaal 2.151,6 liter moet bedragen.

De aanleg van de ondergrondse constructie zoals een hemelwaterput mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlareminstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met

het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden, dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://vmm.vlaanderen.be/beleid/waterbeleid/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 worden besloten dat de voorliggende aanvraag, mits toepassing van bovenstaande maatregelen, de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen

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

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan de 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 20 januari 2026 tot en met 18 februari 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De stedenbouwkundige voorschriften van het geldende RUP zijn voldoende gedetailleerd en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening te weerspiegelen. Met uitzondering van de gevraagde afwijking op de dakrandhoogte is het voorstel volledig in overeenstemming met deze voorschriften.

De dakrandhoogte overschrijdt de referentiehoogte van 7m met 1,91m. Deze afwijking kan ruimtelijk worden aanvaard aangezien de impact op de omgeving beperkt blijft omwille van de volgende redenen:

- de verticale uitbreiding is niet zichtbaar vanaf de straatzijde
- het nieuwe dakvolume sluit qua gabarit aan bij de aanpalende panden
- de bouwdiepte wordt niet vergroot en de uitbreiding situeert zich uitsluitend in de hoogte
- door op de verdiepingen compacter te bouwen dan het RUP toelaat en geen bijkomend volume in de diepte te creëren, blijft de ruimtelijke belasting minimaal
- de afwijking draagt bij aan een beter ruimtelijk rendement en verhoogt de woonkwaliteit, onder meer door bijkomende ramen en verbeterde lichtinval
- de voorgestelde kroonlijsthoogte vormt een logische en evenwichtige overgang tussen de gabarieten van de aanpalers
- de afwijking veroorzaakt geen hinder voor de burens: de ophoging heeft geen negatieve invloed op privacy of schaduwvorming (dit wordt bevestigd doordat tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaren werden ingediend)

Op basis van deze elementen wordt de gevraagde afwijking verenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening. Aangezien het ontwerp voor het overige volledig in overeenstemming is met de voorschriften van het RUP, kan het geheel worden beschouwd als passend binnen een goede ruimtelijke ordening.

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 omgevingsvergunningaanvraag 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_2025155665_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning aan Vincent Godderis - Griet Dejaegher gelegen te Waterstraat 200, 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:

Infiltratievoorziening

Het gezamenlijke buffervolume van de wadi's moet minimaal 2.151,6 liter bedragen. Deze moeten uitgevoerd worden conform de richtlijnen van de gewestelijke hemelwaterverordening. Deze richtlijnen worden verduidelijkt in het [technisch achtergronddocument](#) van deze verordening.

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 maaiveldniveau. 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-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij 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_02888 - OMV_2025155665 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Waterstraat, 9040 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025155665

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_WATERSTRAAT_G_B_01.pdf	6xZPrOqHaaJQLZP1rklbmw==
BA_WATERSTRAAT_G_B_02.pdf	wX8PaDBDklvwBUHqWGM00w==
BA_WATERSTRAAT_G_B_03.pdf	9N+B9/nuX360HhqVyEdfKA==
BA_WATERSTRAAT_G_B_04.pdf	6g7qAv1JqcYHH3arLPMBLw==
BA_WATERSTRAAT_G_B_05.pdf	ytiqL8q3HJ3zMhzdro4VYg==
BA_WATERSTRAAT_G_B_06.pdf	cHw4zd22HY8xXJIDfqRG2A==
BA_WATERSTRAAT_G_N_01.pdf	AyPUfNdDjk1iup3nxEFLDg==
BA_WATERSTRAAT_G_N_02.pdf	fmVoZr+eL5VsHeGYDlicsA==
BA_WATERSTRAAT_G_N_03.pdf	e2dHttLY9GVreUYkECc5XQ==
BA_WATERSTRAAT_G_N_04.pdf	R1IJlloWKKWctBDylAkpNpg==
BA_WATERSTRAAT_G_N_05.pdf	PfEqFqVyq+frMW471Prruw==
BA_WATERSTRAAT_G_N_06.pdf	EZqL+hn2AeJpogIzrvCRkw==
BA_WATERSTRAAT_I_B_01.pdf	ZtOq9WfUXQgjj058tG2IKg==
BA_WATERSTRAAT_I_N_01.pdf	bJTKOXIbKjLmthdGQvpmPw==

BA_WATERSTRAAT_L_B_01.pdf	Np7Hsho72yT4MVTn/qjpw==
BA_WATERSTRAAT_L_N_01.pdf	eg4kzC22wAjMXvEGAWODHw==
BA_WATERSTRAAT_P_B_01.pdf	cloSsWv9mHYQtdesu2ZI0w==
BA_WATERSTRAAT_P_B_02.pdf	cRySIA8VRRn9hzD34NkckA==
BA_WATERSTRAAT_P_B_03.pdf	NIYkIqSVqHwjyca6Rn1mQw==
BA_WATERSTRAAT_P_B_04.pdf	rSMfnYbd8u9Rs0XmYp9kew==
BA_WATERSTRAAT_P_B_05.pdf	kQ88cnKenMMz0YRJxKuX6Q==
BA_WATERSTRAAT_P_B_06.pdf	Uk8oDMCVUG4azduHTuf6ZQ==
BA_WATERSTRAAT_P_B_07.pdf	zRhBwNKDq+HSPG19ypqOVw==
BA_WATERSTRAAT_P_B_08.pdf	9P447Q83OI2ICRNwt6RujQ==
BA_WATERSTRAAT_P_N_00.pdf	pB3+uqM2Qgx7pGWM8PnZuw==
BA_WATERSTRAAT_P_N_01.pdf	7HAGRubH1KwNvt7CWHpwRQ==
BA_WATERSTRAAT_P_N_02.pdf	kDWMVm2GmlN08Hvz0HcFaw==
BA_WATERSTRAAT_P_N_03.pdf	+rYnR7iAGSq71u5FKithNQ==
BA_WATERSTRAAT_P_N_04.pdf	44Gf/5T8ESe4LOayxh+Eeg==
BA_WATERSTRAAT_P_N_05.pdf	/5BpGCvhQ/rHi+We0HFETw==
BA_WATERSTRAAT_P_N_06.pdf	AUpOuABHboojMvZIkZj2IQ==
BA_WATERSTRAAT_P_N_07.pdf	9N6jZP1b1D8iQMfHITftAg==

BA_WATERSTRAAT_P_N_08.pdf	fX/ICmaWZv4tRfz11wjVRQ==
BA_WATERSTRAAT_S_B_01.pdf	zt+E/J8bdspDs7p2AndNoA==
BA_WATERSTRAAT_S_B_02.pdf	JkomXj8L9yRDo0yA+Z14kA==
BA_WATERSTRAAT_S_N_01.pdf	ZIRmZ3pA3tcJBWUokKhaCg==
BA_WATERSTRAAT_S_N_02.pdf	ZaEtKfh//6C5b7fJrOoaMg==
BA_WATERSTRAAT_S_N_03.pdf	T5+e6qBA3BWhGk6FWoSvpA==
BA_WATERSTRAAT_S_N_04.pdf	iTHY71ouQH3x+syGFAh7gA==
BA_WATERSTRAAT_T_B_01.pdf	KAcp0uF3CFII5k8L3ridPQ==
BA_WATERSTRAAT_T_N_01.pdf	hnttSSRNqB2k7yNqrpC2QA==