



2026_CBS_03109 OMV_2025153958 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Kerkstraat, 9050 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 9 april 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Bram Van Braeckevelt, 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?

Ruth De Vleeschouwer - Jeroen Saegeman met als contactadres Kerkstraat 214, 9050 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025153958) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 28 januari 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning
- Adres: Kerkstraat 214, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 22 sectie B nr. 4Z5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 februari 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel ligt op de hoek van de Kerkstraat en de Jan Rijnstraat in de wijk 'Oud Gentbrugge'. De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, de hoofdgebouwen tellen overwegend 2 tot 2,5 bouwlagen. De omliggende panden zijn hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen.

Morfologie perceel en bebouwing

- * Afmetingen perceel: Oppervlakte: ca. 170 m². Straatbreedte Kerkstraat: 6,50 m en 28,49 m in de Jan Rijnstraat.
- * Type bebouwing: kopwoning in rijbebouwing.
- * Functie van het pand: eengezinswoning.
- * Volumes: Hoofdgebouw: 2 bouwlagen met zadeldak. De totale bouwdiepte aanbouwen: tot 20,14 m achter de rooilijn.
- * Buitenruimte: ca. 85 m², waarvan ca. 31 m² verhard.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

- * Behoud van de functie eengezinswoning.
- * Vervangen van de aanbouwen.
- * Aanpassen van de binnen-indeling.

Volumes

Hoofdgebouw:

Dit bouwvolume wordt niet gewijzigd.

Aanbouwen:

- * Alle bestaande aanbouwen worden gesloopt.
- * Er wordt een nieuwe aanbouw opgericht. Deze is perceelsbreed en reikt tot een bouwdiepte van 15,04 m (inclusief het hoofdvolume). De bouwhoogte bedraagt 1 bouwlaag, met een plat dak. De dakrandhoogte meet 3,79 m boven het trottoirpeil. Als gevelmateriaal wordt verbrand hout voorzien.

Aanpassingen profielen scheidingsmuren

LINKS:

- * Tussen een bouwdiepte van 9,11 m en 15,41 m wordt de muur en de houten wand afgebroken en vervangen door een muur met een hoogte van 3,79 m boven het trottoirpeil.
- * Tussen een bouwdiepte van 25,59 m² en 28,49 m wordt op de grens met het openbare domein (Jan Rijnstraat) een wand opgetrokken met hoogte van 3,20 m boven het trottoirpeil.

RECHTS:

- * Tussen een bouwdiepte van 9,11 m en 15,41 m wordt de muur met 0,59 m verhoogd naar een hoogte van 3,79 m boven het trottoirpeil.
- * Tussen een bouwdiepte van 25,59 m² en 28,49 m wordt de zijwand opgehoogd met 1,37 m, tot een hoogte van 3,20 m boven het trottoirpeil.

ACHTER:

Over de volledige achterste perceelsbreedte, grenzend aan de openbare weg (buurtparking), wordt een perceelswand opgetrokken met een hoogte van 3,20 m² boven het trottoirpeil.

Straatgevels Jan Rijmstraat en parking / Openbaar groen

Tegen de grens met het openbaar domein staan openbare groenaanplantingen. Volgende aanpassingen worden hiertegen voorzien:

- * Langs de Jan Rijmstraat wordt voor de nieuwe aanbouw opgetrokken, waarvan de muur in parementsteen zich 15 cm voor de perceelsgrens bevindt.
- * In de zijgevel van de gelijkvloerse bouwlaag van het hoofdgebouw en de nieuwe aanbouw worden hoge horizontale ramen geplaatst.
- * Op de achterste perceelsgrens met de buurtparking wordt een tuinhuis opgericht.

Aanpassingen buitenruimte / verharding / tuinberging

De onbebouwde ruimte vergroot naar 65,5 m², hiervan is 14,8 m verhard als terras. Bijkomend wordt een perceelsbrede tuinberging achteraan op de perceel opgericht (oppervlakte 18,7 m², bouwhoogte 3,20 m, gevels in zwarte trespa).

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

Gedeeltelijke heraanleg, met volgende eigenschappen:

- Geen aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel
- De aanleg van een septische put (3000 liter), een hemelwaterput (7500 liter) en een infiltratievoorziening (infiltratieoppervlakte: 9,65 m²; inhoud: 2900 liter).
- De aanleg van een groendak (31,8 m², met buffervolume 50 l/m²).

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 10/06/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het isoleren van de zijgevel (OMV_2021061587).

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 Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg (BPA) SAS- EN BASSIJNWIJK, goedgekeurd op 9 februari 1996, en is bestemd als zone A voor woningen, klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern.

Het ontwerp wijkt af van de voorschriften van het BPA op volgende punten:

a/ Bouwhoogte woningaanbouw in de zone A voor woningen (hoofd- en aanbouwen):

Het BPA stelt in artikel 3.3.3: Op de perceelgrenzen mag de hoogte maximum 3,5 m bedragen, dit gemeten ten opzichte van het trottoirpeil.

Het ontwerp voorziet: Het ontwerp voorziet voor de woning aanbouw een bouwhoogte van 3,79 m.

b/ Afzonderlijke bergplaatsen tot maximum 10 % van de oppervlakte van de tuinstrook:

Het BPA stelt in artikel 2.2 (1): Afzonderlijke bergplaatsen tot maximum 10 % van de oppervlakte van de tuinstrook zijn steeds toegelaten en deze bergplaats is tevens zijn begrepen binnen de maxima van 25 % van de zone oppervlakte).

Het ontwerp voorziet: De zonegrens van de tuinstrook ligt op een diepte van 16,75 m, de totale oppervlakte tuinstrook is 76,3 m². De tuinberging met een oppervlakte van 18,7 m² bijgevolg dus 24,5% van de zone in.

*** 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 op de voorschriften van het BPA, is met deze juridische afwijkingmogelijkheid 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:

De functie wonen blijft gerespecteerd.

2. De algemene strekking van het BPA blijft geëerbiedigd:

Het ontwerp voorziet een woning met een tuin en de nieuwe volumes respecteren het aantal toegelaten bouwlagen.

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 zijn klein in omvang.

-> De afwijkingen 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 werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.
Dit leidt tot volgende opmerkingen en/of bijzondere voorwaarden:**

Artikel 3.4 – Gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater

§1: Bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, is de bouwheer verplicht een *privaat gescheiden afvoerstelsel* voor afvalwater en hemelwater te voorzien.

§2: Het *privaat afvoerstelsel* voor afvalwater moet rechtstreeks - via het eigen perceel - uitmonden in het openbare rioolstelsel, indien het perceel grenst aan het openbaar domein waarin een openbare riool aanwezig is

§3: Het *privaat afvoerstelsel* voor hemelwater moet - in de mate dat het hemelwater niet wordt geïnfiltreerd op het eigen perceel - uitmonden in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater, of indien dit niet mogelijk is, in de gescheiden openbare riool voor de afvoer van hemelwater, en indien ook dit niet mogelijk is, in de (nog niet gescheiden) openbare riool. Het gebruik van een waterspuwer is verboden indien het afgevoerde water rechtstreeks op de openbare weg geloosd wordt. Een uitzondering is mogelijk als het gaat om een noodoverloop.

Ontwerp: Niet conform.

Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd:

***Er dient - voor zover de rioleringswerken (vloeren) binnen de woning worden aangepast - een gescheiden rioleringsstelsel te worden aangelegd, zodat de interne riolering op termijn kan aansluiten op het publieke gescheiden rioleringsstelsel (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).
(Zie ook bijzondere voorwaarden).***

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

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 - Afdeling Regio West. 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 / Groendak**
*De bestaande woning wordt uitgebreid waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is.
 De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 97,7 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.

 De bouwheer voorziet een groendak op de nieuwe woningaanbouw (oppervlakte: 31,8 m², buffervolume 50 L/m²) en de tuinberging (afwaterend in de tuin).

 -> Het ontwerp voldoet aan de vereisten.**
- **Infiltratievoorziening**
*Het perceel is groter dan 120 m². Bijgevolg dient een infiltratievoorziening te worden aangelegd.
 Gezien de hemelwaterput wordt aangesloten op een pompinstallatie en het voorzien van het groendak, is de in rekening te brengen oppervlakte 51,8 m².*

De infiltratievoorziening moet voldoen aan volgende bepalingen:

** De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op de infiltratievoorziening*

** Vereiste infiltratieoppervlakte bedraagt minstens 4,14 m² (8% van 51,8 m²)*

** Vereiste buffervolume bedraagt minstens 1710 liter (33 L/m² van 51,8 m²)*

-> Het ontwerp voorziet een infiltratievoorziening die voldoet aan deze vereisten.

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 de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Ligging en biologische waarderingskaart

* Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750 m van habitatrictlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.

* Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

* Het openbaar groen op de straat dient na de werken te worden vervangen.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

* 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 17 februari 2026 tot en met 18 maart 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 nieuwe aanbouw en de aangepaste binnenindeling zijn conform met de bepalingen van het algemeen bouwreglement en voorzien een verbetering van de woonkwaliteit.

Bouwvolumes en scheidingsmuren

De nieuwe bouwdiepte van de woningaanbouw bedraagt 15,04 m achter de rooilijn. Dit is een normale bouwdiepte die met de betreffende perceelsdiepte voldoende ruimte vrij houdt voor het inrichten van een buitenruimte met terras en een groene zone.

Ook de bijkomende inrichting van een tuinberging achteraan op het perceel brengt de groene kwaliteiten van de tuin niet in het gedrang: er wordt ca. 49,5 m² groene tuin voorzien en bijkomend 14,8 m² terrasverharding.

De nieuwe bouwhoogte van deze woningaanbouw zal 3,79 m (boven het trottoirpeil) meten. De profielen van de linker en de rechter scheidingsmuur moeten voor het oprichten van de nieuwe aanbouw worden aangepast.

De extra bouwhoogten en -dieptes vallen binnen de aanvaardbare normen, de afwijking bedraagt 0,29 cm en reikt niet verder dan 15,04 m.

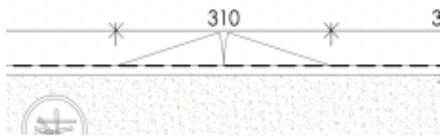
Op het rechteraanpalende perceel is een grotere bouwdiepte aanwezig. Bijgevolg wordt dit aanpalende perceel niet te sterk ingebouwd, hierdoor zal de buur geen onaanvaardbare vermindering van de belichting, bezonning, zichten en/of privacy ervaren.

De stad Gent - eigenaar van de aanpalende gronden aan de linker- en de achterzijde van het bouwperceel - heeft geen bezwaar tegen de verbouwingen, mits het respecteren van de bijzondere voorwaarden met betrekking tot de groenzone tegen de perceelsgrenzen.

Uitvoering nieuwe straatgevels aan Jan Rijmstraat

Openbare wegen

1/ Deuren, poorten en ramen op het gelijkvloers (meer specifiek de tuinpoort) mogen niet opendraaien over openbaar domein. Dus niet zoals getekend op de bouwaanvraag.



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

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

Dit dient aangepast te worden op de plannen, dus geen volwaardige parementsteen voor de perceelsgrens.



Openbaar groen

Het openbaar groen (haag) langsheen het hoofdgebouw, de nieuwe aanbouw en de tuinberging kan indien nodig voor de werken worden weggehaald.

De 4 nieuwe ramen in de zijgevel worden op een voldoende grote afstand (2,26 m) van het maaiveld ingeplant, zodat een nieuwe aanplanting mogelijk blijft.

Na de werken dient de bouwheer opnieuw een gelijkaardige haag aan te planten, dit dient te gebeuren in samenspraak met de Groendienst.

Buitenruimte en verharding

Mede door het oprichten van de tuinberging vermindert de onbebouwde oppervlakte van 85 m² naar 64,3 m².

De tuinberging is groter dan voorgeschreven in het BPA (namelijk 10 % van de tuinstrook), maar blijft minder dan 25 % van de maximale bebouwingszone die het BPA tevens voor diezelfde zone oplegt. De tuin behoudt met de nieuwe oppervlakte nog voldoende zijn groene karakter en de ecologische waarden. Verder is de vormgeving van de tuin functioneler.

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_2025153958_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 eengezinswoning aan Ruth De Vleeschouwer - Jeroen Saegeman gelegen te Kerkstraat 214, 9050 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:

Openbaar groen

Het openbaar groen (haag) langsheen het hoofdgebouw, de nieuwe aanbouw en de tuinberging kan indien nodig voor de werken worden weggehaald.

Na de werken dient de bouwheer opnieuw een gelijkaardige haag aan te planten. Dit dient te gebeuren in samenspraak met de Groendienst (Groendienst@stad.gent).

Openbaar domein

Sloop

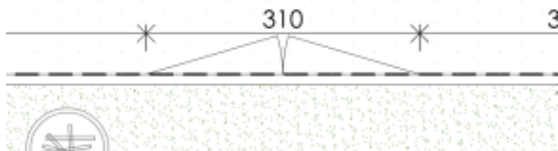
Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Opbouw

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

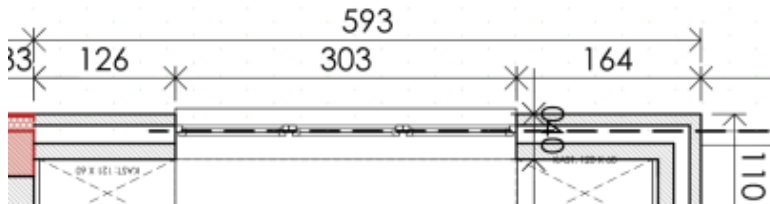
Deuren, poorten en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. Dus niet zoals getekend op de bouwaanvraag.



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

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

Dit dient aangepast te worden op de plannen, geen volwaardige parementsteen voor de perceelsgrens.



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 riolaansluiting

De regels rond de riolaansluiting 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/riolaansluiting vindt u meer info over:

- de specificaties en prijzen van de riolaansluiting;
- 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 riolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/riolaansluiting.

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 riolaansluiting 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 = 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 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.

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 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).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het 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_03109 - OMV_2025153958 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Kerkstraat, 9050 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025153958

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_eengezinswoning_G_N_01_Linker zijgevel nieuwe toestand.pdf	ieEBve2FIRyBKAATzOoVsQ==
BA_eengezinswoning_G_B_01_Linker zijgevel bestaande toestand.pdf	vuYbcx6HSacOTTAcaC4dKQ==
BA_eengezinswoning_G_B_02_Voorgevel bestaande toestand.pdf	3z8FDLKpFXpef0gC9UYrNw==
BA_eengezinswoning_G_B_03_Achtergevel bestaande toestand.pdf	Fb48h+0fuKqlaGaD8eNfLQ==
BA_eengezinswoning_G_N_02_Voorgevel nieuwe toestand.pdf	tY5yTmjv90qwCvX2gd9KQ==
BA_eengezinswoning_G_N_03_Achtergevel nieuwe toestand.pdf	1gvkFuPX/uzwxTQ+FSukqg==
BA_eengezinswoning_G_N_04_Voorgevel tuinberging nieuwe toestand.pdf	f2xjIDTDLZ1hU0Cr131Mkg==
BA_eengezinswoning_G_N_05_Linker zijgevel tuinberging nieuwe toestand.pdf	Abs6gXsUGzWJYP22jgswbw==
BA_eengezinswoning_G_N_06_Rechter zijgevel tuinberging nieuwe toestand.pdf	5hzyMGBlrTDnmD4F6KG6dg==
BA_eengezinswoning_G_N_07_Achtergevel tuinberging nieuwe toestand.pdf	AF2K2A5WsXmq7bSAI7qc9A==
BA_eengezinswoning_I_B_01_Inplantingsplan bestaande toestand.pdf	ZQB63Y7VtTRIdC2bCCXd5Q==
BA_eengezinswoning_I_N_01_Inplantingsplan nieuwe toestand.pdf	08+Vi1QUqMZkMoEo+vh5iw==
BA_eengezinswoning_L_B_01_Legende bestaande toestand.pdf	a47NRBBR7wniyaDeZC70QQ==
BA_eengezinswoning_L_N_01_Legende nieuwe toestand.pdf	4dNAmlQtuiu3ums6l93e2Q==

BA_eengezinswoning_P_B_01_Fundering en riolering bestaande toestand.pdf	yMuCNrP4LRE08WYxV//5NQ==
BA_eengezinswoning_P_B_02_Gelijkvloers bestaande toestand.pdf	JPy6fqUWaZ5Ybr3uQosANg==
BA_eengezinswoning_P_B_03_Eerste verdieping bestaande toestand.pdf	9BrAeoQNZ023p5xYWjn0jg==
BA_eengezinswoning_P_B_04_Tweede verdieping bestaande toestand.pdf	fjw+D7Ub/L8554Zy8uA9hQ==
BA_eengezinswoning_P_N_01_Fundering en riolering nieuwe toestand.pdf	a4hdwV+ly4P7CN6LmRvzSQ==
BA_eengezinswoning_P_N_02_Gelijkvloers nieuwe toestand.pdf	O1i0viFq4yvY7YZ92RGB5Q==
BA_eengezinswoning_P_N_03_Eerste verdieping nieuwe toestand.pdf	wLkXxnBzSfZQC2lcoE09g==
BA_eengezinswoning_P_N_04_Tweede verdieping nieuwe toestand.pdf	Llcan5IDnEs0P4aHGq7kzQ==
BA_eengezinswoning_S_B_01_Snede bestaande toestand.pdf	Jl61KtgBZqCRid3P7iWpLg==
BA_eengezinswoning_S_N_01_Snede nieuwe toestand.pdf	WZrEUN9IEePAf6REYLelyw==
BA_eengezinswoning_S_N_02_Snede tuinberging nieuwe toestand.pdf	7tuS4mBek9hdRz/HT1veDg==
BA_eengezinswoning_T_B_01_Terreinpr ofiel bestaande toestand.pdf	n1ljAB6aqmNgd4rkYjACow==
BA_eengezinswoning_T_N_01_Terreinpr ofiel nieuwe toestand.pdf	D3KKJfh+qxjApv4E888Acg==