



2026_CBS_03299 OMV_2025135622 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Kriekerijstraat, 9040 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 april 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen;
Bram Van Braeckvelt, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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?

Dieter Bauwens - Lise Beirinckx met als contactadres Doornakkerstraat 34, 9032 Sint-Amandsberg Gent hebben een aanvraag (OMV_2025135622) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 januari 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Kriekerijstraat 42, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 1012L14

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 februari 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 9 april 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel ligt langs de Kriekerijstraat in de wijk 'Sint-Baafskouter' in Sint-Amandsberg. De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, de hoofdgebouwen tellen overwegend 2 bouwlagen, meestal met grote dakuitbouwen. De omliggende panden zijn hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen.

Morfologie perceel en bebouwing

- Afmetingen perceel: Oppervlakte: ca. 171 m². Straatbreedte: 5,30 m.
- Type bebouwing: Rijbebouwing.
- Functie van het pand: Eengezinswoning.
- Volume hoofdgebouw: Vooraan: 2 bouwlagen met zadeldak en puntvormige dakuitbouw, achteraan: 3 bouwlagen met plat dak.
- Totale bouwdiepte gebouwen 14,13 m.
- Onbebouwde achtertuin/koer: ca. 81,8 m² en extra tuinberging: 13,7 m².

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

- Behoud van de functie eengezinswoning.
- Verbouwen van het hoofdgebouw met aanpassen van de binnen-indeling.
- Slopen aanbouwen en oprichten nieuwe aanbouwen.
- Verbouwen tuinberging met lichte ophoging dak.
- Rooien 2 bomen.

Volumes

Gelijkvloerse bouwlaag:

- De bestaande aanbouwen worden volledig gesloopt.
- Er wordt een nieuwe aanbouw opgericht. Deze is perceelbreed en reikt tot een bouwdiepte van 16,11 m (inclusief het hoofdvolume). De dakrandhoogte van het platte dak meet 3,52 m boven het trottoirpeil, daarachter wordt nog een luifel aangebracht tot een totale bouwdiepte van 17,11 m.

1^e Verdieping:

- Het uitspringende deel van het hoofdgebouw wordt intern recht getrokken.
- Er wordt een uitbouw met plat dak voorzien tot een bouwdiepte van 12 m, met een dakrandhoogte van 6 m boven het trottoirpeil.

2^e Verdieping:

Het bestaande platte dak (tot een diepte van 9,45 m links en 8,71 m rechts) wordt beperkt opgehoogd naar een hoogte van 8,81 m.

Gevels

Straatgevel: Het gelijkvloerse raam wordt een poortopening naar een fietsenstalling.
Achtergevels: Op alle bouwlagen worden deze grondig aangepast qua gevelopeningen en materialen.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

Heraanleg, met volgende eigenschappen:

- de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel
- de aanleg van een septische put (voor 5 personen), een hemelwaterput (7.500 L) en een infiltratievoorziening (infiltratieoppervlakte: 7 m²; inhoud: 2.850 L).
- de aanleg van 2 groendaken (26,69 m²).

Aanpassingen buitenruimte / verharding / tuinberging

Onbebouwde achtertuin/koer verkleint naar 66,5 m².

De tuinberging behoudt haar oppervlakte (13,7 m²), maar het dak wordt verhoogd naar 2,52 m boven het maaiveld, de gevel wordt verbouwd.

Aanpassingen profielen scheidingsmuren

LINKS:

- Tussen een bouwdiepte van 6,83 m en 8,71 m wordt de muur met 0,20 m verhoogd naar 8,81 m boven het trottoirpeil.
- Tussen een bouwdiepte van 9,45 m en 12,0 m wordt de muur met 0,55 m verhoogd naar 6,00 m boven het trottoirpeil.
- Tussen een bouwdiepte van 13,63 m en 16,11 m wordt de muur met 1,46 m verhoogd naar 3,52 m boven het trottoirpeil.
- Tussen een bouwdiepte van 30,25 m en 32,93 m wordt de muur met 0,30 m verhoogd naar 2,58 m boven het maaiveld.
- RECHTS:
Tussen een bouwdiepte van 14,90 m en 16,11 m wordt de muur met 1,46 m verhoogd naar 3,52 m boven het trottoirpeil.
- Tussen een bouwdiepte van 30,25 m en 33,40 m wordt de muur met 0,30 m verhoogd naar 2,58 m boven het maaiveld.

2. HISTORIEK

Er zijn geen voorafgaande vergunningen, meldingen en/of weigeringen gekend.

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

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

a/ Bouwhoogte van de gelijkvloerse aanbouw

Het BPA stelt: De bouwhoogte mag niet hoger reiken dan 3,20 m boven het trottoirpeil.

Het ontwerp voorziet: Een bouwhoogte van 3,52 m boven het trottoirpeil.

b/ Bouwhoogte van de achterste kroonlijsthoogte van de aanbouw 2^e verdieping

Het BPA stelt: Het hoofdgebouw mag slechts 2 bouwlagen tellen. Momenteel zijn er aan de achterzijde 3 bouwlagen met een plat dak, waarvan de kroonlijsthoogte 8,61 m boven het trottoirpeil meet.

Het ontwerp voorziet: Het ophogen van deze kroonlijsthoogte met 0,20 m naar 8,81 m boven het trottoirpeil.

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.

2. De algemene strekking van het BPA blijft geëerbiedigd:

Er worden geen extra bouwlagen gecreëerd.

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 afwijking kadert binnen de huidige hoogtenormen voor een gelijkvloerse aanbouw en een bouwhoogte van 3 bestaande bouwlagen.

De 2 afwijkingen beantwoorden aan de voorwaarden en zijn dus juridische mogelijk.

Bijkomend worden de 2 afwijkingen 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 1.2 Vellen van Bomen

Onverminderd de bepalingen van het bosdecreet van 13 juni 1990, mag niemand zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen een boom vellen, voor zover die boom op een hoogte van 1,0 m boven het maaiveld een stamonttrek heeft van minstens 0,50 cm of ter hoogte van het maaiveld een stamonttrek heeft van minstens 0,75 cm, en dit voor zover deze boom geen deel uitmaakt van een bos. Bij meerstammigheid wordt elke stam afzonderlijk beschouwd.

De aanvraag voorziet het rooien van 2 bomen.

Indien 1 of beide 2 bomen voldoen aan de hier boven beschreven afmetingen, dan wordt volgende voorwaarde opgelegd:

Er dient een heraanplanting van minimaal 1 hoogstammige boom (HS 10/12) te gebeuren in het eerstvolgende plantseizoen, na de kapping van de 2 bomen.

De inplanting dient te gebeuren op ten minste 2,0 m van de perceelsgrens.

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 Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

- **VERHARDING**

Er wordt de aanleg van een verharding voorzien:

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

Het ontwerp voldoet aan de vereisten.

- **Hemelwaterput**

De bestaande woning wordt uitgebreid waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 90,7 m².

Er moet een hemelwaterput worden geplaatst met een minimale inhoud van 7.500 L.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

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

Het ontwerp voldoet aan de vereisten.

- **Groendak**

De bouwheer voorziet in het inrichten van een groendak op 2 platte daken met een oppervlakte van 26,69 m².

De vrijwillige aanleg van het groendak heeft een gunstig effect op de waterhuishouding en de natuurwaarden van het eigen perceel en de omgeving.

- **Infiltratievoorziening**

Het perceel is groter dan 120 m², namelijk 171 m². Bijgevolg dient een infiltratievoorziening te worden aangelegd. De groendaken kunnen in mindering worden gebracht indien ze een minimale opslagcapaciteit hebben van 50 L/m².

De infiltratievoorziening moet voldoen aan volgende bepalingen:

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

- Vereiste infiltratieoppervlakte bedraagt minstens 2,99 m² (8% van 37,35 m²)

- Vereiste buffervolume bedraagt minstens 1.233 L (33 L/m² X 37,35 m²)

Het ontwerp voorziet een infiltratievoorziening, welke 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 mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Natuurgebieden / Groen:

* 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.

Stikstof:

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Lozing:

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 25 februari 2026 tot en met 26 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.

Bouwwolumes en scheidingsmuren

Gelijkvloerse aanbouw:

De nieuwe bouwdiepte van de aanbouw, inclusief de luifel, bedraagt 17,11 m achter de rooilijn.

Dit is een normale bouwdiepte die voldoende ruimte vrij houdt voor het inrichten van een buitenruimte met terras en een groene zone.

De nieuwe bouwhoogte van deze aanbouw zal 3,52 m boven het trottoirpeil meten. De bouwdiepte en bouwhoogte kunnen ten aanzien van de betreffende perceelsdiepte beschouwd worden als normale en gebruikelijke bouwmaten voor een gelijkvloerse aanbouw. De kroonlijsthoogte wijkt af van de voorschriften van het BPA, dat slechts 3,20 m boven het trottoirpeil toelaat. Deze hoogtemaat is echter een voorbij gestreefde bouwmaat (mede gelet op de huidige isolatienormen). Momenteel wordt een kroonlijsthoogte van 3,50 m als normaal aanzien, de gepande bouwhoogte wijkt hier van slechts 2 cm af, wat aanvaardbaar is.

Uitbreiding 1e verdieping:

De nieuwe bouwdiepte van de aanbouw bedraagt 12 m achter de rooilijn.

Dit is een normale bouwdiepte voor een hoofdgebouw en haar bouwlagen, die niet te ver reikt achter de aanpalende hoofdgebouwen.

De nieuwe bouwhoogte van deze aanbouw zal 6 m (boven het trottoirpeil) meten. Dit is een normale bouwhoogte voor 2 bouwlagen.

Ophoging 2e verdieping achteraan:

De bouwdiepte van de aanbouw blijft behouden op een diepte van 9,45 m links en 8,71 m rechts.

De nieuwe bouwhoogte van deze aanbouw zal met 0,20 m verhogen tot 8,82m boven het trottoirpeil. Dit blijft een normale bouwhoogte voor de bestaande 3 bouwlagen. De ophoging bedraagt slechts 0,20 m en is verwaarloosbaar klein ten aanzien van de burens en de omgeving.

De profielen van de linker en de rechter scheidingsmuur:

Deze moeten bij de verbouwingen worden aangepast. De extra bouwhoogten en -diepten vallen binnen de aanvaardbare normen.

De eigenaars van de 2 aanpalende percelen hebben geen bezwaar ingediend.

De aanpalende percelen worden niet te sterk ingebouwd, hierdoor zullen de burens geen onaantvaardbare vermindering van de belichting, bezonning, zichten en/of privacy ervaren.

Gevels

De aanpassing aan de voorgevel houdt voldoende rekening met de bestaande architectuur en vormt geen storend element in het straatbeeld.

Buitenruimte / verharding / bomen

De buitenruimte blijft voldoende groot voor het inrichten van een terras en een groene zone.

De te rooien bomen bevinden zich onder de grote boom van de linker buur en hebben geen bijzondere waarde. Bijgevolg is het rooien van de 2 bomen aanvaardbaar.

Indien het gaat om 1 of 2 hoogstammige bomen, zoals vermeldt in het algemeen bouwreglement (zie punt 4.3), dan dient een nieuwe hoogstammige boom te worden aangeplant en verder verwijderd van de boom van de linker buur.

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_2025135622 bijlage plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning aan Dieter Bauwens - Lise Beirinckx gelegen te Kriekerijstraat 42, 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:

Rooien van 2 bomen

Indien 1 van deze 2 bomen voldoet aan volgende kenmerken: Op een hoogte van 1 m boven het maaiveld een stamomtrek van minstens 0,50 cm of ter hoogte van het maaiveld een stamomtrek van minstens 0,75 cm, dan wordt volgende voorwaarde opgelegd:

Dan moet een heraanplanting van minimaal 1 hoogstammige boom (HS 10/12) gebeuren in het eerstvolgende plantseizoen, na de kapping van de 2 bomen.

De inplanting dient te gebeuren op ten minste ten minste 2,0 m van de perceelsgrens en verder verwijderd van de boom van de linker buur.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting

- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

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

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

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

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

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

Openbaar domein

Sloop:

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.

De poort van de fietsenstalling moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

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

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

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).

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 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 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_03299 - OMV_2025135622 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Kriekerijstraat, 9040 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025135622

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_02_achtergevel.pdf	UzN/Q/w7H1O7iL8xOf/rlw==
BA_WONING_G_B_01_voorgevel.pdf	RF0LibRFABOOR0/nJZCPPQ==
BA_WONING_G_B_03_tuinberging.pdf	9Byx7X0tIYWII+Wnl0VtKg==
BA_WONING_G_N_01_voorgevel.pdf	0JgzhdJFdkHhiQzEKJ7OkA==
BA_WONING_G_N_02_achtergevel.pdf	jejNjqkWwd9G0I0AN/DQLw==
BA_WONING_G_N_03_tuinberging.pdf	BKHL9+AZXifLfYZ6dxfsWw==
BA_WONING_I_B_01_inplanting.pdf	RiGbt0DlesZFX3tdUqHPsQ==
BA_WONING_I_N_01_inplanting.pdf	yMmlLgZXYuE/FyZLrzFSNA==
BA_WONING_L_B_01_legende.pdf	Z7eY2J0fkM2QdyGu198IIA==
BA_WONING_L_N_01_legende.pdf	xHHnXSzbRIq8gtI4hjeDVQ==
BA_WONING_P_B_01_fundering.pdf	US4rwdwGqFTOAMjHvtazCw==
BA_WONING_P_B_02_gelijkvloers.pdf	oAZ3dicXrGI0MGQL6IG5XQ==
BA_WONING_P_B_03_verdieping1.pdf	IztqmcnDuQ/pE1ueXbk+Dg==
BA_WONING_P_B_04_verdieping2.pdf	p6FBA5VFe4n3EagEW2IOAA==

BA_WONING_P_B_05_zolder.pdf	FsyumEkKLZBKaTSk7vsZCw==
BA_WONING_P_N_01_fundering.pdf	ikAr/qv3mCfr7p3xMCknBw==
BA_WONING_P_N_02_gelijkvloers.pdf	hJQRqwQdfr2h0o+zO7692w==
BA_WONING_P_N_03_verdieping1.pdf	ivGqmmxcCls5KIR2dvh3jA==
BA_WONING_P_N_04_verdieping2.pdf	DWNVcU7BJJTdncxz06DTA==
BA_WONING_P_N_05_zolder.pdf	8+9YFlsqQIQEKl1ENopQeg==
BA_WONING_S_B_01_snedec.pdf	puKhdDsKvker0MCLTjZlxA==
BA_WONING_S_N_01_snedec.pdf	KV674myFereEsY/LvcZc7Q==
BA_WONING_T_B_01_terreinprofiel.pdf	A6upBR24ufupR/TKnfwOTg==
BA_WONING_T_N_01_terreinprofiel.pdf	thtu+X7qbsrHzMD8tqfPcg==