



2026_CBS_05128 OMV_2026009475 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Broekkantstraat, 9051 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 juni 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Bram Audenaert - Jelke Nelis met als contactadres Broekkantstraat 22, 9051 Gent hebben een aanvraag (OMV_2026009475) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 2 maart 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Broekkantstraat 22, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 26 sectie A nr. 153D6

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 24 maart 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Broekstraat in deelgemeente Afsnee. De omgeving bestaat voornamelijk uit woningen, in uiteenlopende verschijningsvormen en inplantingswijzen. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning opgebouwd uit twee bouwlagen afgewerkt met hellend dak.

Voorliggende aanvraag strekt tot het verbouwen van het hoofdgebouw (intern), het verbouwen van de bestaande gelijkvloerse aanbouwen en het opvullen van bestaande opening tussen het hoofdgebouw en het hoofdgebouw van de linkeraanpalende aan de straatzijde.

De onbebouwde zone aan de straatzijde functioneert op vandaag als directe doorsteek naar de tuinzone en heeft een breedte van 1,10 meter. Deze zone wordt bebouwd met een volume opgebouwd uit twee bouwlagen en afgewerkt met plat dak (aan de voorzijde). Aan de achterzijde is de dakvorm hellend, meegaand met de interne trap. De diepte van het volume stemt overeen met de diepte van het hoofdvolume. Het hoofdvolume krijgt verder aan de achterzijde een nieuwe, grotere uitbouw. De aanbouw wordt ingeplant op ca. 2 meter van de rechterperceelsgrens en heeft een breedte van 3,83 meter. De hoogte bedraagt 9,02 meter (gemeten ten opzichte van de nulpas). Ten opzichte van de linkerbuur wordt een afstand van ca. 1,16 meter aangehouden. Het hoofdvolume wordt verder intern heringericht. De bestaande gelijkvloerse bestaan uit twee delen: een smaller gedeelte afgewerkt met plat dak direct grenzend aan de achtergevel van het hoofdgebouw en een breder gedeelte afgewerkt met een zadeldak achter het smallere gedeelte. De totale gelijkvloerse diepte bedraagt ca. 19,53 meter. Het middelste gedeelte, met plat dak, wordt gesloopt en breder herbouwd: van 2,75 meter naar 4,50 meter. De afstand ten opzichte van de linkerperceelsgrens bedraagt zodoende 2,52 meter. Dit volume wordt opnieuw afgewerkt met een plat dak. De dakrandhoogte bedraagt 3,14 meter, waardoor geen ophoging van de scheidingmuur noodzakelijk is. Het achterste gedeelte, met hellend dak, wordt enkel intern verbouwd.

Het bestaande deel van de voorgevel van de woning wordt voorzien van isolatie en nieuw gevelmetselwerk, waarbij het nieuwe gevelmetselwerk (met fundering) wordt voorzien voorbij de rooilijn.

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 gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'AFSNEE-DORPSKOM' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 8 april 2004). De locatie is volgens dit RUP gelegen, zone voor bijgebouwen, zone voor bouwvrije tuinen, zone voor tuinen en zone voor wonen: halfopen en gesloten bebouwing.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften, maar wijkt af op volgende punten:

Artikel 2.2.2.3 Bouwhoogte stelt dat de bouwhoogte en dakhelling van de eerst opgericht woning richtinggevend is voor de daarna opgerichte woningen.

Toetsing:

De dakvorm van het nieuwe tussenvolume aan de straatzijde wordt gedeeltelijk afgewerkt met een plat, gedeeltelijk met een hellend dak (aan de achterzijde). Het profiel van de het bestaande hoofdgebouw, noch dan van de aanpalende woning links wordt gevolgd.

Artikel 2.4.2.3 Bouwhoogte stelt dat de kroonlijsthoogte van bijgebouwen beperkt is tot 3 meter. De totale hoogte is beperkt tot 3,50 meter.

Toetsing:

Het tussengedeelte dat wordt heropgebouwd heeft een dakrandhoogte van 3,14 meter gemeten ten opzichte van de nulpas of 3,35 meter gemeten ten opzichte van het peil op de rooilijn.

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 afwijkingen binnen huidige aanvraag hebben betrekking op de afmetingen van constructies en de dakvorm. De afwijkingen op de voorschriften zijn aanvaardbaar om volgende redenen:

- Met betrekking tot de dakvorm: de motivering om aan de voorzijde een plat dak te kiezen volgt uit het feit dat het profiel van de betreffende woning en de linkerbuur niet gelijklopen. De dakrandhoogte van het platte dak is afgestemd om de kroonlijsthoogte van de linkerbuur, die lager ligt dan de betreffende woning. Het toevoegen van een nieuw hellend dak zou geen meerwaarde bieden voor de woning intern, noch voor het straatbeeld gelet op de beperkte breedte van dit tussenvolume. Verder zou de ruimtelijke impact voor de linkerbuur groter zijn dan het nu ontworpen volume. Gelet op de ondergeschiktheid van het tussenvolume (door de beperkte breedte) en de afstemming op de onmiddellijke omgeving (kroonlijsthoogte linkerbuur) kan akkoord worden gegaan met het voorzien van een plat dak aan de straatzijde.
- Met betrekking tot de bouwhoogte: de afwijking ten opzichte van de voorschriften is minimaal (35 cm) en impliceert geen uitbreiding van de scheidingsmuur. De hoogte van de aanbouw is afgestemd op de huidige scheidingsmuur, die een gangbare hoogte heeft. Het voorzien van deze hoogte volgt verder ook het kunnen opbouwen van de aanbouw in overeenstemming met de huidige energiestatierregelgeving en comforteisen.

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 **niet volledig in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement, maar wijkt af op volgend artikel:

Artikel 2.4 Funderingen van gevelmuren stelt o.a. dat tot een diepte van 1 meter een uitsprong van een fundering over de rooilijn verboden is. Hiermee wordt vermeden dat uitgravingen op de openbare weg een gevaar zouden vormen voor het gebouw.

Toetsing: De bestaande delen van de voorgevel worden afgewerkt met isolatie en gevelmetselwerk. Het nieuwe gevelmetselwerk, met nieuwe fundering, wordt voorbij de rooilijn geplaatst.

Een gevel in volwaardig gevelmetselwerk voor de rooilijn wordt niet toegestaan. De fundering van de voorgevel moet achter de rooilijn blijven, ook bij het plaatsen van voorgevelisolatie. Maar ook als het technisch haalbaar is zonder fundering, maakt dit de toekomstige afleesbaarheid van de rooilijn onmogelijk. Er kan wel gebruik worden gemaakt van bv. steenstrips.

Het isoleren en afwerken van de voorgevel (voorbij de rooilijn) wordt bijgevolg **uitgesloten uit de vergunning** en zal onderwerp moeten uitmaken van een nieuwe aanvraag.

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 Provincie Oost-Vlaanderen. 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.

HEMELWATERPUT

De bestaande woning wordt uitgebreid en er gebeuren werken aan de afwatering in het bestaande hoofdvolume waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De volledige horizontale dakoppervlakte van de woning moet in rekening gebracht worden, deze bedraagt 116,92 m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 7500 liter. Er wordt een hemelwaterput met een inhoud van 10000 liter voorzien.

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

INFILTRATIEVOORZIENING

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening (met een infiltratieoppervlakte van 13,40 m² en een buffervolume van 3600 liter).

GROENDAK

Aangezien het dak van de woning aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik, is het niet verplicht om het plat dak als groendak aan te leggen.

ONDERGRONDSE CONSTRUCTIES

De aanleg van de ondergrondse constructie 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 Vlarem minstens 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

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 de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

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 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 1 april 2026 tot en met 30 april 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- Door het dichtbouwen aan de straatzijde zal de woning van de linkerbuur de facto omgevormd worden van een halfopen bebouwing naar een gesloten bebouwing. Dergelijke fundamentele wijziging vereist een grondige motivering en toetsing aan de inpasbaarheid in de omgeving.

- Ter hoogte van het dicht te bouwen gedeelte bevindt zich de aanzuigvoorziening van de open haard van de buur. Dit afsluiten geeft een verhoogd risico op rookterugslag en koolmonoxidevorming. Er is hier ontegensprekelijk sprake van een erfdiensbaarheid.
- Het hoger uitvoeren van de centrale gelijkvloerse aanbouw, met een glaspartij, kan leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op de privacy van de aanpalenden. Er wordt gevraagd de nodige maatregelen te treffen.
- Bij de verbouwing van de linkerbuur (in 1998) diende rekening gehouden te worden met de proximititeit van Hof ten Broecke, wat resulteerde in specifieke eisen m.b.t. materialen ter vrijwaring van een correcte esthetisch verantwoorde inplanting. Dit werd later opgenomen in het RUP. Uit voorliggende aanvraag kan onvoldoende worden afgeleid hoe de voorgenomen materiaalkeuze en beoogde architectuur beantwoordt aan deze criteria.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

- De woningen (woning uit voorliggende aanvraag en linkerbuur) zijn gelegen in de zone voor halfopen en gesloten bebouwing volgens het van kracht zijnde RUP. Bestemmingsgewijs is dit dus in overeenstemming met het RUP. Verder is de breedte van de tussenzone danig beperkt en blijkt uit de afwerking van de naar elkaar gerichte onbebouwde 'zijgevels' van de woningen dat hier de facto naar gebruik en beleving al sprake is van twee gesloten woningen: er bevinden zich geen raamopeningen, de gevelafwerking is merkelijk minderwaardig/ondergeschikt aan die van de voorgevel(s). Op basis van al deze elementen is het ruimtelijk een logische en te verantwoorden keuze om de straatwand af te werken met een gesloten volume en zo de woningen om te vormen naar twee gesloten woningen (voor zover dit in praktijk nog niet het geval was).
- De aanwezigheid van dergelijke constructies betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid. Conform artikel 4.2.22 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening, hebben Omgevingsvergunningen een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Een eventuele afgifte van Omgevingsvergunning verhindert op geen enkele wijze dat de begunstigden van deze erfdiensbaarheden of verplichtingen een eventueel recht op schadeloosstelling ten laste van de aanvrager uitoefenen.
- In alle redelijkheid wordt geoordeeld dat de hoogte van het nieuwe tussenvolume, met een hoogte van 3,14 meter ten opzichte van de nulpas, als gangbaar te beschouwen is en slechts beperkt afwijkt ten opzichte van de voorschriften van het RUP. Verder wordt de nieuwe glaspartij op een afstand van de perceelsgrens geplaatst die ruim meer is dan wat het burgerlijk wetboek als minimum voorschrijft.
- Het RUP erkent onder artikel 2.2.2.4 Architectuur en materiaal expliciet de nabijheid het Hof ten Broecke maar beperkt bepalingen rond materialisatie en architectuur tot de panden gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht. De woning uit voorliggende aanvraag situeert zich niet binnen dit beschermd dorpsgezicht.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De verbouwingswerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. Het verbouwen en openwerken van de aanbouwen maakt de gelijkvloerse leefruimte groter. Het groot raam in de achtergevel zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de tuin. Het

te herbouwen volume valt, ondanks een beperkte afwijking op de voorschriften van het RUP, binnen de huidige gebruikelijke normen qua hoogte en is afgestemd op de bestaande scheidingmuur. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

De verhardingen rondom de woning staan in verhouding tot de oppervlakte van het perceel en het gebruik van het pand als eengezinswoning. Echter, aan de achterzijde van het perceel, aan de Kleine Goedingenstraat, bevindt zich een tuinhuis/garage met oprit. Deze zone is, zowel voor als naast het bijgebouw, sterk verhard. Voorliggende aanvraag voorziet hier dan wel geen stedenbouwkundige handelingen, maar middels deze vergunning is het toch zinvol mee te geven dat ontharding hier aangewezen is. Het beperken van verhardingen is noodzakelijk inzake de klimaatdoelstellingen en de waterhuishouding.

Het afwerken van de voorgevel met isolatie en nieuw volwaardig gevelmetselwerk **wordt uitgesloten uit de vergunning**. Een gevel in volwaardig gevelmetselwerk voor de rooilijn wordt niet toegestaan. De fundering van de voorgevel moet achter de rooilijn blijven, ook bij het plaatsen van voorgevelisolatie. Maar ook als het technisch haalbaar is zonder fundering, maakt dit de toekomstige afleesbaarheid van de rooilijn onmogelijk. Er kan wel gebruik worden gemaakt van bv. steenstrips.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor het verbouwen van de woning, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden en het uitsluiten van het afwerken van de bestaande voorgevel met isolatie en volwaardig gevelmetselwerk is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Ongunstig voor het afwerken van de bestaande voorgevel met isolatie en volwaardig gevelmetselwerk.

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_2026009475_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning aan Bram Audenaert - Jelke Nelis gelegen te Broekkantstraat 22, 9051 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:

Volgende handelingen worden uitgesloten uit de vergunning:

Het afwerken van de bestaande voorgevel met isolatie en volwaardig gevelmetselwerk wordt uitgesloten uit de vergunning.

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.

Opzoeken riolering bij sloop

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in

afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = 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). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

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

Openbaar domein

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 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.

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, Stads kantoor 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.

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 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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.

Dege 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2026_CBS_05128 - OMV_2026009475 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Broekkantstraat, 9051 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026009475

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_Broekkantstraat_I_B_inplantingsplan.pdf	Dw367Bc8Ia49YNU0ui5v8A==
BA_Broekkantstraat_G_B_VOORGEVEL.pdf	bpJ6d9iEtLSWdnO61IKxXQ==
BA_Broekkantstraat_G_B_ZIJGEVEL LINKS.pdf	nbxERds1SJ4/ZvtyXXx3Yw==
BA_Broekkantstraat_G_N_ACHTERGEVEL.pdf	epYyRsoYn+AUmPZ7BhZA6A==
BA_Broekkantstraat_G_B_ACHTERGEVEL.pdf	Z1TqJUF5GYPMIQ98WjXVLA==
BA_Broekkantstraat_G_N_VOORGEVEL.pdf	gvaxARedJ94xNNmUzYuZEw==
BA_Broekkantstraat_I_N_inplantingsplan.pdf	ueUxMpn2DQdvn2MCPdmyg==
BA_Broekkantstraat_P_N_DAK.pdf	MtLU+OoVVYbUijwbOzzW0Q==
BA_Broekkantstraat_P_B_00.pdf	Jxe9XEZYtytmW+VORGEVlg==
BA_Broekkantstraat_P_B_DAK.pdf	j7XH5PaBw41j7Gsat7Le6A==
BA_Broekkantstraat_P_N_02.pdf	pnkQukS+ji3nwwNCI4Na1A==
BA_Broekkantstraat_P_B_02.pdf	sTujMoDuZbf7/5LEcaRQ9Q==
BA_Broekkantstraat_P_N_01.pdf	0AidcXLtfSWzzl93gOad0g==
BA_Broekkantstraat_P_N_00.pdf	phP15nJ3NNgtFc1ZIFLM8Q==

BA_Broekkantstraat_P_B_01.pdf	rSMKRKR0vLIWrV1wCeOHIA==
BA_Broekkantstraat_P_N_-01.pdf	k97THVvk5ipyO4EXeshPRPg==
BA_Broekkantstraat_P_B_-01.pdf	RE2IcENAKHTODRYSO+0lqw==
BA_Broekkantstraat_S_B_BB'.pdf	3ALcpLhURgSn8H9Z5f3vnQ==
BA_Broekkantstraat_S_B_AA'.pdf	cTqemOhZZ0rzmj0l bvA07g==
BA_Broekkantstraat_S_N_AA'.pdf	gfRuUHqepWBAlBub+/yYHg==
BA_Broekkantstraat_S_N_BB'.pdf	cEtb82lkH8N6yPuWTN1rEg==
BA_Broekkantstraat_S_N_CC'.pdf	R2JFKREh1un452FQsCuFKA==
BA_Broekkantstraat_S_B_CC'.pdf	l6utZqY8WrV9CNp8xOMX+w==
BA_Broekkantstraat_T_N_TT'.pdf	xiQ9KSqrBXTzOzl4rDas3Q==
BA_Broekkantstraat_T_B_TT'.pdf	wDqNWRlzURMo9z83RccpDg==