



2026_CBS_05833 OMV_2025139221 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 vrijstaande eengezinswoningen, het aanleggen van een oprit, het slopen van bijgebouwen en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - Goedlevenstraat, 9041 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 juli 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Fabienne Bossuyt - Evert Govaerts met als contactadres Francisco Ferrerlaan 79, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025139221) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 26 februari 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van 2 vrijstaande eengezinswoningen, het aanleggen van een oprit, het slopen van bijgebouwen en het rooien van bomen
- Adres: Goedlevenstraat 118, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie E nr. 157A

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 25 juni 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het perceel van de aanvraag ligt in de Goedlevenstraat te Oostakker. De omgeving kenmerkt zich door eengezinswoningen. Het terrein is vandaag braakliggend. Het terrein is 18,61m breed en 125m diep.

De aanvraag betreft het bouwen van 2 vrijstaande eengezinswoningen, het aanleggen van een oprit, het slopen van bijgebouwen en het rooien van bomen.

Bouwen woningen

Woning 1

Woning 1 opgetekend op het inplantingsplan is de woning die het verst van de rooilijn wordt opgericht. Deze woning ligt op 61m van de rooilijn, op 8m van de linker perceelsgrens en op 8,16m van de rechter perceelsgrens. De woning heeft een bouwdiepte van 19,75m inclusief luifel, een breedte van 10,41m en een kroonlijsthoogte van 9,10m ten opzichte van de nulpas. De nulpas ligt 85cm boven het maaiveld. De woning heeft 3 bouwlagen met een plat dak. Het dak boven de achterste aanbouw wordt aangelegd als groendak.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd met een septische put van 3000l, een hemelwaterput van 7500l en een bovengrondse infiltratievoorziening van 12m² met een buffervolume van 5000l.

Woning 2

Woning 2 opgetekend op het inplantingsplan is de woning die het dichtst tegen de rooilijn wordt opgericht. De woning ligt op 19,50m van de rooilijn, op 9,15m van de linker perceelsgrens en op 4m van de rechter perceelsgrens. De woning is 13m diep, 8,30m breed en 6,25m hoog ten opzichte van de nulpas. De nulpas ligt 85cm boven het maaiveld. De woning heeft 2 bouwlagen met een plat dak.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd met een septische put van 3000l, een hemelwaterput van 7500l en een bovengrondse infiltratievoorziening van 10m² met een buffervolume van 4000l.

Aanleg verharding

Er wordt een oprit voorzien om beide woningen te bereiken. De oprit wordt aangelegd in een karrenspoor waartussen en naast kiezels worden voorzien. De breedte van de oprit bedraagt 3,60m. De oprit heeft een totale lengte van ongeveer 52m.

Aan woning 1 wordt een verharde oppervlakte van 70m² voorzien voor het stallen van wagens. De totale verharding voor het stallen van de wagens met de bereikbaarheid van de woning

bedraagt ongeveer 90m². Aan de achterzijde van de woning wordt een terras voorzien van 58m².

Aan woning 2 wordt een verharde oppervlakte van 40m² voorzien als parkeerplaats en toegang tot de woning. Aan de achterzijde wordt een terras voorzien van 35m².

Slopen bestaande bijgebouwen

Op het terrein staat een bijgebouw van 38m² ter hoogte van de rechter perceelsgrens op 22m van de rooilijn dat wordt gesloopt.

Rooien van bomen

In totaal worden er 14 bomen gerooid. Er worden een schijncipres en een venijnboom gerooid omwille van de oprit. Er wordt een groep appelbomen (3 stuks) gerooid omwille van de gezondheidstoestand. Er wordt een levensboom gerooid om woning 1 te kunnen oprichten. Er wordt een rij fijnsparren gerooid (8 stuks) langs de bouwzone van woning 1 omwille van de aantasting door de letterzetter.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 29/02/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van 7 grondgebonden woningen, het uitvoeren van beperkte omgevingswerken en het bijstellen van het openbaar domein ifv inrit brandweer. (OMV_2023137207)

Omgevingsvergunningen

* Op 28/02/2019 werd een weigering afgeleverd voor het verkavelen van een grond in 3 loten bestemd voor eengezinswoningen. (2018 OO 512/00/W)

* Op 08/12/2022 werd een weigering afgeleverd voor het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen. (2022 OO 512/00/W)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 27/12/1989 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van 6 woningen. (1989/626)

* Op 20/02/1997 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van een canadapopulier. (1996/50223)

* Op 11/12/1997 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een eengezinswoning met ingebouwde garage. (1997/50140)

* Op 01/12/2005 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een eengezinswoning. (2005/50186)

* Op 24/03/2006 werd een vergunning afgeleverd voor het vellen van bomen. (2006/50004)

Verkavelingsvergunningen

* Op 08/11/1995 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling. (1995 OO 369/00)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **VMM (watertoets) Afdeling Operationeel Waterbeheer** afgeleverd op 8 mei 2026 onder ref. WT 2026 OG 0312_1: Zie waterparagraaf.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 21 april 2026: Zie waterparagraaf.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 25 maart 2026 onder ref. 5000125723:

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen. Bij deze hebt u aan onze financiële voorwaarden voldaan. Hiernaast dient u ook aan de technische voorwaarden in dit schrijven en de technische brochures Fluvius te voldoen. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 25 maart 2026:

Aansluitbaar optie >80m

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren.

Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Opgelet! Wanneer de afstand tot aan ons aansluitpunt >80m bedraagt dient u contact op te nemen met de door u gekozen provider.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de gekozen provider verrekend.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via

<https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>. ;

Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 7 april 2026:

Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht.

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800.

In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

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).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van het bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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. Er zijn geen voorschriften op het perceel van toepassing.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

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 in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Het wijkt af op artikel 2.9: breedte van de oprit ter hoogte van het openbaar domein.

De maximale breedte van de oprit ter hoogte van de rooilijn is afhankelijk van de rijwegbreedte. Voor dit perceel wordt een maximale breedte van 3m toegestaan. In de aanvraag voorziet men een breedte van 3,60m. De toegang ter hoogte van het openbaar domein moet beperkt worden tot 3m. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

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 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel braakliggend.

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.

Onder verwijzing naar artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Het advies van de VMM wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

De locatie te Gent, 17de afdeling, sectie E nrs. 0157 A, 0164 W, 0172 C is niet gelegen langs een onbevaarbare waterloop van eerste categorie, maar stroomt af naar de Ledebeek, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die wordt beheerd door de VMM – kern Beheer en Investerings Waterlopen.

Volgens de bijlage III, IV en V van het uitvoeringsbesluit watertoets kan de overstromingsgevoeligheid als volgt beschreven worden: geen overstroming gemodelleerd voor kustoverstroming, deels pluviaal overstromingsgevoelig en geen fluviale overstromingen gemodelleerd.

De aanvraag omvat een groepswoningbouw van twee vrijstaande eengezinswoningen, de aanleg van een private oprit en de sloop van een bijgebouw.

De VMM – Team Watertoets verleende reeds eerder een preadvies voor een gelijkaardige aanvraag (ons kenmerk WT 2025 OG 63), waarbij gewezen werd op de overstromingsgevoeligheid van het terrein.

Overstromingsgevoeligheid

Het betrokken perceel is overstromingsgevoelig volgens de pluviale watertoetskaarten. Volgens de recentste modelberekeningen verwachten we met middelgrote kans waterpeilen op 7,58m TAW. Rekening houdend met klimaatverandering zijn hogere waterstanden niet uit te sluiten. Daarom zijn beveiligingsmaatregelen nodig.

Vloerpeil

In overstromingsgevoelig gebied wordt beter niet gebouwd. Wanneer dit toch toegestaan wordt, dan moet dit overstromingsveilig gebeuren. Het vloerpeil van de woningen moet daarom op minstens 7,88m TAW gekozen worden.

Volgens de beschikbare plannen worden beide woningen op kolommen geplaatst. Er wordt gekozen voor een funderingssysteem met ondergrondse betonsleuven waarop de dragende funderingswanden gemetst worden. Voor woning 2 aan de straatzijde wordt de vloerpas op 8,21m TAW voorzien en voor de woning 1 wordt de vloerpas op 8,33m TAW. Dit is voldoende.

Compensatie inname waterbergingsruimte

Door het oprichten van constructies en door ophogingen in overstromingsgevoelig gebied wordt overstroombare ruimte ingenomen. Het gevaar voor wateroverlast in de omgeving kan daardoor toenemen. Daarom moet het verlies van waterbergingsruimte gecompenseerd worden tot het overstromingspeil met middelgrote kans. Doordat beide woningen op kolommen geplaatst worden en het overstromingswater onder de gebouwen kan doorstromen kunnen we aannemen dat er geen significante waterbergingsruimte verloren gaat. Er moet hierbij wel op gelet worden dat de onderzijde van het vloerpakket hoger dan het overstromingspeil wordt voorzien, op 7,58m TAW. Dit kan niet uit de plannen afgeleid worden. Op de doorsneden wordt wel het maaiveldpeil aangegeven maar niet het peil van de onderzijde van het vloerpakket. Dit moet alleszins duidelijk zijn.

Het terrein mag enkel opgehoogd worden om een hogere gelijkvloerse nulpas in de woning/het gebouw te realiseren. Ophogingen rondom de woning/het gebouw moeten beperkt blijven tot noodzakelijke toegangen van de woning/het gebouw. De omliggende tuin mag alleszins niet opgehoogd worden. Uitgegraven grond moet afgevoerd worden. Volgens de nota's wordt hiermee rekening gehouden.

De hemelwaterput en de septische put moeten voorzien worden van een kneveldeksel om te vermijden dat overstromingswater kan binnendringen. Aansluitingen op de openbare riolering moeten voorzien worden van een terugslagklep. Volgens de nota's worden deze voorzien.

GSV Hemelwater

De hemelwaterafvoer van de aanvraag moet minstens voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Prioriteit ligt bij het vermijden van afstroom, maximaal hergebruiken van hemelwater en bovengrondse infiltratie.

Hemelwaterput

Bij nieuwbouw, herbouw of uitbreiding of bij elke verbouwing met werken aan de afwatering is de plaatsing van een hemelwaterput verplicht volgens de GSV.

Op de hemelwaterput moet een deel van of alle daken, inclusief de bestaande daken (voor zover deze nog niet zijn aangesloten), aangesloten worden. De aansluiting op een hemelwaterput is volgens de GSV niet verplicht voor groendaken.

In de aanvraag is de afwaterende oppervlakte 76m² (+ 34m²/2 groendakoppervlakte) voor woning 1 en 107m² voor woning 2. Het afstromend hemelwater wordt telkens aangesloten op een hemelwaterput van 7.500 liter voor hergebruik (spoelen toiletten, wasmachine en dienstkranen voor poetswater, tuin en terras).

Infiltratievoorziening

Omdat de eigendom groter is dan 120m² is het aanleggen van een infiltratievoorziening verplicht volgens de GSV. Op de infiltratievoorziening moeten de noodoverloop van de hemelwaterput, groendaken die niet ingezet worden voor hergebruik en nieuw aan te leggen verharde grondoppervlakken aangesloten worden.

De afwaterende oppervlakte van een groendak mag gedeeld worden door twee als het bufferende vermogen minimaal 50l/m² bedraagt. Op basis van het hemelwaterhergebruik mag de afwaterende dakoppervlakte verminderd worden met 30m².

In de aanvraag is de afwaterende oppervlakte voor beide woningen samen 272m² (157m² + 115m² verharding). Volgens de GSV moet een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd worden met een minimale inhoud van 33 liter per m² en een minimale infiltratieoppervlakte van 8m² per 100m². Dit komt overeen met een inhoud van 8.976 liter en 21,76m² infiltratieoppervlakte. Men moet de diepte van de infiltratievoorziening beperken tot 50cm onder het maaiveld, tenzij aangetoond wordt dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand lager is. De drempel van de noodoverlaat moet op maximaal 30cm onder het maaiveld geplaatst worden.

De overloop van de hemelwaterput wordt telkens aangesloten op een wadi van 5.000 liter en 12m² infiltratieoppervlakte voor woning 1 en 4.000 liter en 10m² infiltratieoppervlakte voor woning 2. We nemen aan dat hiermee voldaan wordt aan de GSV.

Hoe een infiltratievoorziening kan ingericht worden (en zelfs een meerwaarde kan bieden aan de tuin), is te vinden op blauwgroenvlaanderen.be en opname-webinar-wadis-biodiversiteit-en-beplanting.

Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijgehouden worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

Drinkwater

M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Om de twee woningen aan te sluiten op het bestaand drinkwaterdistributienet en het in deze verkaveling als private woonerf wordt bekeken is het onderstaande van toepassing: De wegenis/toegang en buitenruimte van de verkaveling/woonproject wordt niet overgedragen naar het openbaar domein. Op de grens van het openbaar met het private domein en op het private domein zal een toegankelijke meterput worden voorzien voor de plaatsing van een hoofdwatmeter. De eigendomstitel van de drinkwaterdistributieleiding en aftakkingen op het private domein blijft in private handen.

De aanliggende woongelegenheden worden individueel bemeterd. De watermeters zijn eigendom van Farys. De private installaties moeten cfr. het Algemeen en Bijzonder Waterverkoopreglement worden gekeurd.

Mogelijke grondbemaling

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

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

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

<https://vmm.vlaanderen.be/beleid/waterbeleid/overstromingen>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag, **mits toepassing van onderstaande maatregelen**, de watertoets doorstaat.

Er dient voldaan te worden aan volgende voorwaarden:

- De onderzijde van het vloerpakket moet voor beide woningen hoger zijn dan het overstromingspeil, namelijk 7,58m TAW.
- Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:
 - Aansluitingen op de openbare riolering moeten voorzien worden van een terugslagklep.
 - Ophogingen rondom de woning/het gebouw moeten beperkt blijven tot noodzakelijke toegangen van de woning/het gebouw. De omliggende tuin mag alleszins niet opgehoogd worden. Uitgegraven grond moet afgevoerd worden.
 - De grindstrook voor het karrenspoor wordt best vervangen door een grasstrook, zodat de verharding verder geminimaliseerd wordt en zodat kan vermeden worden dat het grind uitspoelt door overstromingswater.
 - Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijgehouden worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.
 - Hoe een infiltratievoorziening kan ingericht worden (en zelfs een meerwaarde kan bieden aan de tuin), is te vinden op blauwgroenvlaanderen.be en opname-webinar-wadis-biodiversiteit-en-beplanting.

6. NATUURTOETS

Er wordt voldoende rekening gehouden met de op het terrein aanwezige bomen, waarbij de meest waardevolle exemplaren worden ontzien. Een groepje kleine fruitbomen wordt verwijderd om woning 1 te bouwen. Men zal nog trachten om boom 10 te behouden, niettegenstaande de mindere gezondheidstoestand. Er kan ook akkoord worden gegaan met het verwijderen van de aangeduide fijnsparren (bomen met boomnr. 111 t.e.m. 118). Er zijn al meerdere van deze naaldbomen weggehaald die waren afgestorven of zwaar aangetast waren door de letterzetter. Deze bomen staan bijkomend op de perceelsgrens.

Om het groene karakter te behouden moeten er minstens 8 nieuwe hoogstammige bomen (met minimumstamomtrek HS10/12) worden aangeplant. De heraanplant gebeurt ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw en op minstens 2m van de perceelsgrenzen. De te behouden bomen moeten ook beschermd worden tijdens de werffase, waarbij een gesloten hekwerk wordt geplaatst op minstens 2m van de stam van de te behouden bomen. Ter hoogte van de te behouden trompetboom (boom nr. 1) moeten de wortels worden beschermd door het plaatsen van staalplaten onder de kruinprojectie voorafgaand de eerste inrijbewegingen plaatsvinden. De graafwerken aldaar voor aanleg van definitieve oprit (karrespoor) moeten worden begeleid door een boomdeskundige. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 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 de natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag, mits voorwaarde, de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24 oktober 2025) tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. De aanvraag heeft betrekking op een activiteit/handeling (10.b)) die voorkomt op de lijst van bijlage II bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

De initiatiefnemer onderbouwt doorheen de m.e.r. screening voldoende waarom voorliggend project geen aanleiding geeft tot aanzienlijke nadelige milieueffecten. In deze motivering wordt rekening gehouden met relevante criteria (cfr. bijlage I m.e.r. decreet) en met geplande maatregelen om te vermijden of te voorkomen wat anders wellicht aanzienlijke nadelige milieueffecten zouden zijn geweest. Stad Gent volgt de motivatie van de aanvrager en beslist bij deze, als bevoegde overheid, dat het project niet aan een project-MER moet onderworpen worden.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 1 april 2026 tot en met 30 april 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Groen uitzicht en verlies zonlicht

In de bestaande situatie is het perceel volledig groen zonder bebouwing. Wanneer er een gebouw wordt opgetrokken zal dit groene uitzicht vanuit de aanpalende tuinen verdwijnen. In plaats van op groen te kijken, zal er een grijze woning het zicht belemmeren.

Omwille van het overstromingsveilig bouwen, komt de woning ook hoger uit waardoor de werkelijke hoogte meer is dan de vermelde hoogte. De hoogte van de woning het dichtst bij de bestaande bebouwing zal dan 7m hoog zijn. De woning achterliggend zou dan 10m hoog zijn.

Dit zorgt bijkomend voor een verlies van zonlicht. De zon zit van de middag tot de vooravond aan die kant van de tuin. Door het gebouw zal er veel schaduw vallen in de tuinzone wat nefast is voor de planten en het genot van de tuinzone. De tuinzone van de direct aanpalende zal door de inplanting volledig in de schaduw komen te liggen in de wintermaanden. Het gebouw doet de gunstige oriëntatie van de tuin volledig teniet. Er staan op het inplantingsplan 3 bomen ingetekend op het rechter aanpalende perceel dewelke er in werkelijkheid niet zijn. Er is dus een grotere inkijk dan het plan laat uitschijnen.

De 4m afstand tot de perceelsgrens waar de oprit komt te liggen zorgt ervoor dat er geen groene haag of ander groen meer kan voorzien worden. Dit draagt zowel bij tot het uitzicht als tot de privacy in de aanpalende tuin.

Privacy en inkijk

De positionering en hoogte van de bebouwing zorgen voor een grote hinder inzake privacy en inkijk bij de aanpalende percelen. Er wordt de bedenking gemaakt bij de vermelding van de 'eerste woning' vanaf de straatzijde. Deze woning ligt voorbij de voorbouwlijn van de woningen aan de rechterzijde van het perceel. De voorgevel start daar aan de achtergevel van deze woningen. Het aantal vensters is beperkt in deze gevel maar blijft een volledig zicht behouden op de tuinzone.

Het behoud van de boom aan de straatzijde weegt niet op tegen de hinder die wordt veroorzaakt naar de rechter aanpalers. Omwille van de bouwzones moeten ook andere bomen worden gerooid (rij appelbomen). Het is geen zekerheid dat de boom de werken zal overleven wat het hele opzet van de gevraagde inplanting onzeker maakt.

Er wordt gevraagd om een andere inplanting van het voorste gebouw te heroverwegen. Gezien de boom door de werken weinig overlevingskansen heeft, kan deze ook gecompenseerd worden door een andere waardevolle inheemse boom te planten op een betere locatie zodat woning meer naar voor kan worden voorzien. Het zou zeer zuur zijn om vast te stellen dat de inplanting van de woning (= definitief) nu bepaald wordt door een mogelijk (zeer) tijdige situatie. De bezwaarindiener wenst zelf ook een nieuwe boom te planten indien dit ter compensering een andere inplanting mogelijk zou maken.

Geluidsoverlast

De oprit tegen de rechter perceelsgrens zorgt voor geluidsoverlast door de wagens in de tuinen van de aanpalenden. Er worden warmtepompen voorzien die ook geluidsoverlast kunnen geven.

Gebrekkige mer-screening

In de mer-screening wordt vermeld dat er geen mobiliteitsimpact is terwijl er een lange oprit langs de perceelsgrens komt. Dit heeft ook effect op de ruimtelijke impact. Qua effecten of cumulatieve effecten is niets vermeld over alternatieven om toch aan de straatzijde te bouwen, bvb met behoud van boom of met een verantwoorde verplaatsing van de boom naar achteren in plaats van de woningen veel te diep en te hoog in te planten.

Strijdig met goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is in strijd met de principes van de goede ruimtelijke ordening gezien de grote hinder voor de rechter aanpalende percelen. De schaal is niet te verenigen met de omgeving die voor visuele hinder en inkijk zorgt. Het zonlicht wordt beperkt. Er wordt te dicht gebouwd nl. 2 woningen wanneer er beter 1 aan de straatzijde komt. De plaatselijke draagkracht wordt overschreden. Het gebruiksgenot van de aanpalende percelen wordt aangetast.

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

Groen uitzicht en verlies zonlicht

Wanneer er een woning wordt opgericht op een nog onbebouwd perceel zal dit altijd visuele veranderingen met zich meebrengen. Het groen wordt inderdaad doorbroken door het oprichten van de woning. Echter wordt er bij het ontwerp sterk belang gehecht aan het behoud van zo veel mogelijk gezonde en waardevolle bomen. De woning is zo geplaatst om de meest waardevolle bomen te behouden waardoor deze meer naar achter komt te liggen. De gerooide (minder waardevolle) bomen zullen gecompenseerd moeten worden wat het groene karakter ten goede komt.

Aan de Goedlevenstraat is er op vandaag geen echte lijn te trekken in de afstand van de woningen ten op zichte van de weg. In deze aanvraag zijn de bomen bepalend voor de inplanting. Zowel vooraan als aan de linkerzijde van het perceel bevindt zich een waardevolle boom die bewaard moet worden.

De woning houdt 4m afstand tot de perceelsgrens wat in een stedelijke context een gangbare afstand is voor een woning in eerste bouwroede. Door het oprichten van een nieuwe woning zal er enig verlies van zonlicht zijn voor het direct aanpalend perceel. Dit is eigen aan de stedelijke context van de groeistad. Er wordt 4m afstand behouden om nog een woning te kunnen realiseren naast de te behouden eik.

Door de oriëntatie zal er vooral in de late namiddag en tegen de avond schaduw ontstaan ter hoogte van de zijgevel van de aanpalende woning. Aan deze zijde is de aanpalende woning vrij dicht waardoor de impact hiervan meevalt. De achtertuin zal blijvend in de zon liggen.

Privacy en inkijk

De woning het dichtst aan de straatzijde is zo ingedeeld dat enkel laag dynamische functies gericht zijn naar het rechter perceel nl. een slaapkamer en de hal. De inkijk wordt op die manier

sterk beperkt. In de repliek op de bezwaren wordt door de aanvrager aangegeven dat ze de ramen tot op ooghoogte van een matte folie kunnen voorzien om tegemoet te komen aan de bezorgdheid. Het oprichten van een volledig blinde muur is niet wenselijk.

Geluidsoverlast

Het voorzien van een oprit langsheen de tuin van de aanpalende geeft slechts een minimale hinder. Een woning die een achterliggende garage heeft, zou hetzelfde effect bekomen. Er is slechts hinder van 1 woning op het gedeelte van de oprit die langs de tuinzone loopt. Gezien het om een eengezinswoning gaat, is het gebruik niet intensief.

De warmtepompen beschikken enkel over een binnenunit waardoor er geen geluidsoverlast aanwezig kan zijn van de installatie.

Gebrekkige mer-screening

De bijkomende woningen generen slechts een zeer beperkte bijkomende mobiliteit. Dit heeft geen effect op de weginfrastructuur of mogelijke conflicten met de openbare weg. De hinder die de oprit zou geven is beperkt.

De woningen zijn gelegen in woongebied waarbij het perceel geschikt is om 2 woningen op te plaatsen. De plaatsing van de woningen komt voort uit enerzijds het behoud van de waardevolle bomen en anderzijds de gebruikelijke afstanden uit de omgeving. Bij dit project heeft men de voorbouwlijn van de linker aanpalende percelen gevolgd met een kleine bijkomende verschuiving naar achter voor het behoud van de waardevolle boom in de voortuin. De woning aan de straatzijde die het meeste hinder zou geven volgens de bezwaarindieners, kent een hoogte van 2 bouwlagen wat niet vreemd is in de omgeving.

Alternatieve intekeningen werden voorafgaand aan de indiening van de aanvraag onderzocht.

Strijdig met goede ruimtelijke ordening

De goede ruimtelijke ordening wordt onderstaand besproken.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De inplanting van de woningen zijn zo gepositioneerd om zo veel mogelijk waardevolle bomen op het perceel te kunnen behouden. De beschikbare bouwzones zijn op die manier bepaald. De bomen zijn een grote meerwaarde, niet enkel voor het perceel maar ook voor het groene straatbeeld. Algemeen worden de verharding en bebouwing zo beperkt mogelijk gehouden. De totale terreinbezetting op het perceel bedraagt 21%.

Woning 2 (straatzijde):

In het ontwerp werd aandacht besteed aan de privacy en inkijk naar het aanpalend perceel. Er worden slechts 2 ramen voorzien in de rechterzijgevel. Achter deze ramen zitten laag dynamische functies waardoor de inkijk sterk beperkt wordt. De woning volgt ongeveer de voorbouwlijn van de linker aanpalende met extra afstand voor het behoud van de groeimogelijkheden van de boom in de voortuin. De positionering van de woning op een grotere afstand van de rooilijn is niet vreemd in de omgeving. In de Goedlevenstraat zijn er meerdere woningen die op dergelijke manier naast elkaar gepositioneerd zijn.

De woning wordt compact opgericht met een beperkte footprint. De woning wordt op een verhoogde sokkel voorzien om het overstromingsgevoelige karakter van het perceel tegemoet te komen en zo min mogelijk te impacteren. De indeling van de woning is kwalitatief waarbij tegemoet wordt gekomen aan de hedendaagse normen.

Woning 1 (tweede bouworde):

De woning wordt ongeveer op een gelijke positie voorzien als de naastliggende rechter woning. Het oprichten van een woning in tweede bouworde is niet vreemd aan de omgeving. De vorm van de woning maakt het mogelijk om zo veel mogelijk bomen te behouden. De footprint blijft beperkt tot 123m² om zo min mogelijk impact te hebben op de overstromingsgevoeligheid van het perceel.

Gezien de specifieke watergevoeligheid van het perceel wordt voorrang gegeven aan een beperkte footprint waarbij een uitbreiding in de hoogte meer aangewezen is. Er wordt op een kleinere oppervlakte 3 bouwlagen gerealiseerd. De derde bouwlaag is zo gepositioneerd dat deze geen hinder en inkijk genereert naar de omliggende percelen. De plaatsing van de ramen is daar ook op aangepast. De indeling van de woning is kwalitatief waarbij tegemoet wordt gekomen aan de hedendaagse normen.

Het rooien van de bomen werd voorgaand in punt 6 besproken. De bomen moeten gecompenseerd worden.

Mits het toepassen van de bijzondere voorwaarden, kan er gunstig beoordeeld worden.

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_2025139221_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 bouwen van 2 vrijstaande eengezinswoningen, het aanleggen van een oprit, het slopen van bijgebouwen en het rooien van bomen aan Fabienne Bossuyt - Evert Govaerts gelegen te Goedlevenstraat 118, 9041 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:**Extern advies:

De voorwaarden opgenomen in het advies van VMM (advies van 8 mei 2026, met kenmerk WT 2026 OG 0312_1) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 21 april 2026) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van FLUVIUS (advies van 25 maart 2026 met kenmerk 5000125723) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van WYRE (advies van 25 maart 2026) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 07 april 2026) moeten strikt nageleefd worden.

Bomen

Er moeten minstens 8 nieuwe hoogstammige bomen (met minimumstamomtrek HS10/12) worden heraanplant en dit ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw en op minstens 2m van de perceelsgrens.

De te behouden bomen moeten worden beschermd tijdens de werffase, waarbij een gesloten hekwerk wordt geplaatst op minstens 2m van de stam van de te behouden bomen.

Ter hoogte van de te behouden trompetboom (boom nr. 1) moeten bijkomend de wortels worden beschermd door het plaatsen van staalplaten onder de kruinprojectie voorafgaand de eerste inrijbewegingen. De graafwerken aldaar voor aanleg van de definitieve oprit (karrespoor) moeten worden begeleid door een boomdeskundige.

Oprit

Er zal slechts één oprit, de bestaande, met een breedte van maximum 3m op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar en fysiek afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

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").

Tijdens de werken in de Goedlevenstraat werden reeds wachtaansluitingen voorzien, deze dienen verplicht gebruikt 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

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

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, 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, plaatsbeschrijving, werfzone:

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het 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).

Overstromingsgebied:

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat de woningen opgericht wordt in een gebied met risico's tot overstromen. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast in zijn woning te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming. Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. [https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw - huisnummer-aanvragen](https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen)

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

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 ontplofing 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 bouwtechnische 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_05833 - OMV_2025139221 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 vrijstaande eengezinswoningen, het aanleggen van een oprit, het slopen van bijgebouwen en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - Goedlevenstraat, 9041 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025139221

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_Govaerts_G_N_6_gevel 2b.pdf	wakU4KxFzU9V7EdphzARcA==
BA_Govaerts_G_N_5_gevel 2a.pdf	2Ui1UlaarfSJq8V9Mpt/jQ==
BA_Govaerts_G_N_7_gevel 2c.pdf	mDW9AEm2LCpqsJ6exkT2HQ==
BA_Govaerts_G_N_1_gevel 1a.pdf	s472YfJvBYxvQSoQ906fQA==
BA_Govaerts_G_B_1_zijgevel.pdf	BPdT0D6opOzhj/Y43HQsZQ==
BA_Govaerts_G_B_2_achtergevel.pdf	RjQDKrolzVsJTvrjyZIOA==
BA_Govaerts_G_N_4_gevel 1d.pdf	zJwBeQhQ1DLx6n5g/sXRhA==
BA_Govaerts_G_N_2_gevel 1b.pdf	X5rTXW2xIalAOsgnELCwyg==
BA_Govaerts_G_N_8_gevel 2d.pdf	IeFrXwvqiCL9t4TArcPe3w==
BA_Govaerts_G_N_3_gevel 1c.pdf	elir3b0JCLoasI4CjhT0Ew==
BA_Govaerts_G_B_3_voorgevel.pdf	zbgoEasOHJzlqfHM8MC/zg==
BA_Govaerts_I_N_2_inplanting.pdf	WYj1snE8+pFRi1Zs1+cMNA==
BA_Govaerts_I_N_1_inplanting.pdf	JQ8NDhkmrZ5WFPafYVcibA==
BA_Govaerts_I_B_inplanting.pdf	xBtxEazGVopkIsoEjiAjg==

BA_Govaerts_L_B_legende.pdf	pnWUJVLZ5Kioj1t8mfDdrg==
BA_Govaerts_P_N_10_verdieping 2.pdf	BiHqd8jkBzrM0qzGWfgt1A==
BA_Govaerts_P_B_1_funderingsplan.pdf	rguafQERszD0IB0uCK4tFA==
BA_Govaerts_P_N_11_dakenplan 2.pdf	lHfOtSFdcSNsrA3Yb75dwg==
BA_Govaerts_P_N_3_grondplan 1.pdf	hhI5l8meXukHLUj6nFgpTw==
BA_Govaerts_P_N_9_grondplan 2.pdf	1bxVYasTBrHab5+kW0YY7Q==
BA_Govaerts_P_N_2_infiltratie 1.pdf	g0H/oGSrqN7AVcTh0QPrTA==
BA_Govaerts_P_N_7_fundering 2.pdf	WSKH3JsQZM5E8H+9hGQ3jg==
BA_Govaerts_P_N_5_verdieping 1b.pdf	vwdiNEHHMHd/7cbg6KHpUQ==
BA_Govaerts_P_N_1_fundering 1.pdf	3DJkZhXJOT8xpNCR3JvSPQ==
BA_Govaerts_P_N_8_infiltratie 2.pdf	5zUTE+h1/knHJE2sOgj7xQ==
BA_Govaerts_P_N_6_dakenplan 1.pdf	mKcWllbh+tVF+WPvpadOgQ==
BA_Govaerts_P_N_4_verdieping 1a.pdf	DJ8iuvZbgzUOcFnPTkddXw==
BA_Govaerts_P_B_2_grondplan.pdf	aWNcYzIKYRQr+VD8eqsLlw==
BA_Govaerts_S_N_snedebb.pdf	AW4W4Bf6FIWJfTzZAL420Q==
BA_Govaerts_S_N_snedea.pdf	sG6WqFkrUdpE0yBJ6/43ew==
BA_Govaerts_S_B_snedecc.pdf	591RCNAVTpuDrtuncKiH/A==
BA_Govaerts_T_B_terreinprofiel.pdf	7inOcBGTpEFkxZylnb809Q==

BA_Govaerts_T_N_2_opritsede.pdf	8Fz3SY9jpbt91hUEINGdIA==
BA_Govaerts_T_N_1_terreinprofiel.pdf	ULQmWR3cmEOhRg1zqTVXtA==