



2026_CBS_07135 OMV_2026053928 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een rijwoning - met openbaar onderzoek - Vuurstokerstraat, 9050 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 augustus 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, 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?

Gabriele Matuzeviciute met als contactadres Vuurstokerstraat 17, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026053928) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 23 april 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en uitbreiden van een rijwoning
- Adres: Vuurstokerstraat 17, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 23 sectie B nr. 460K6

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 juni 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 19 augustus 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Vuurstokerstraat in Gentbrugge. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning met twee bouwlagen en een hellend dak.

Op het gelijkvloers bestaat de woning uit een hoofdvolume met een bouwdiepte van ca. 9 m. Langs de linkerzijde van het perceel situeert zich de aanbouw met een bouwdiepte van ca. 9,13 m achter het hoofdvolume. In deze aanbouw zijn de keuken, toilet, badkamer en buitenberging gelegen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag worden zowel het gelijkvloers als de verdieping uitgebreid. De totale bouwdiepte op het gelijkvloers na verbouwing (incl. hoofdvolume) verandert niet gezien de uitbreiding op het gelijkvloers langs de rechterzijde wordt geplaatst over een diepte van ca. 4,05 m aansluitend aan het hoofdvolume. Met dit nieuwe volume wordt de keuken uitgebreid met een eetruimte in een aaneengesloten ruimte. Het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw wordt aangelegd als groendak en heeft een kroonlijsthoogte van 3,08 m gemeten vanaf het nulpeil van de woning. Hiervoor moet de scheidingmuur niet opgehoogd worden.

De woning wordt ook op de verdieping uitgebreid langs de linkerzijde. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt hierdoor 13,08 m. Dit nieuwe volume wordt ingericht als badkamer. Het platte dak van deze aanbouw wordt aangelegd als groendak en heeft een kroonlijsthoogte van 5,84 m gemeten vanaf het nulpeil van de woning. Hiervoor moet de scheidingmuur links met 19 cm opgehoogd worden.

Onder het hellend dak, dat in de huidige toestand een zolder is, worden twee slaapkamers ingericht.

In de voortuin worden een septische put en een hemelwaterput geplaatst. De bestaande verharding wordt hiervoor uitgebroken en terug aangelegd. Er wordt niet vermeld over welk type verharding het gaat.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 28/07/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning (1992/20146).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

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 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 bijzonder plan van aanleg MOSCOU, goedgekeurd op 9 januari 2004, en is bestemd als maximum bouwhoogte in meter, zone voor bijgebouwen, zone voor bouwvrije tuinen, zone voor tuinen en zone voor woningen.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met volgende stedenbouwkundige voorschriften:

- Zone voor bouwvrije tuinen

Het begroeningspercentage van deze zone bedraagt minimum 65%. Max. 35% mag verhard worden t.b.v. opritten, voetpaden, terrassen. De verharde delen die worden gebruikt voor parkeergelegenheid dienen maximaal waterdoorlatend te zijn.

De voortuin heeft een totale oppervlakte van 29,94 m², waarvan 25,50 m² verhard is. Dit komt neer op een verhardingspercentage van 85%. Het is tevens niet duidelijk of de verharding die nieuw aangelegd wordt wel of niet waterdoorlatend is. De bestaande verharding is niet waterdoorlatend.

- Zone voor woningen

De maximale bouwdiepte voor het hoofdgebouw is aangeduid op plan en bedraagt 12 m.

De woning wordt op de verdieping uitgebreid langs de linkerzijde. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt hierdoor 13,08 m.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, wat betreft de

perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Volgende afwijking op de voorschriften van het BPA is **niet aanvaardbaar** om volgende redenen:

- **Zone voor bouwvrije tuinen**

Deze afwijking kan niet beschouwd worden als een beperkte afwijking. Het BPA laat enkel verharding toe t.b.v. opritten, voetpaden en terrassen. De woning beschikt niet over een garage en heeft bijgevolg geen oprit nodig.

Volgende afwijking op de voorschriften van het BPA is **aanvaardbaar** om volgende redenen:

- **Zone voor woningen**

Deze afwijking kan beschouwd worden als een beperkte afwijking. Gezien de aanbouw zich enkel langs de linkerkant van het perceel situeert en de aanpalende woning een gelijkaardige bouwdiepte heeft, is de impact te verwaarlozen.

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 volgende punten:

- **Artikel 3.2 – Beperken van verhardingen**

Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

De voortuin is in de bestaande toestand volledig verhard. Met deze aanvraag zal de verharding uitgebroken worden voor de aanleg van zowel een septische als hemelwaterput in de voortuin. Na de aanleg wordt de verharding opnieuw aangelegd over de hele voortuin. In de bestaande toestand ligt er een niet-waterdoorlatende verharding die afwatert op het openbaar domein. De plannen van de nieuwe toestand zien er hetzelfde uit als die van de bestaande toestand waardoor we oordelen dat de nieuwe verharding ook niet-waterdoorlatend zal zijn en zal afwateren op openbaar domein. Dit is niet in overeenstemming artikel 3.2.

Daarbij moet opgemerkt worden dat de woning niet beschikt over een garage waardoor een oprit in principe niet noodzakelijk is.

De verharding in de voortuin moet na het uitbreken ervan beperkt worden tot een toegangspad tot de woning aangelegd in waterdoorlatende verharding. Het overige deel van de voortuin moet als tuin aangelegd worden.

- **Artikel 4.1 – Definities**

Voorschrift:

Een studio is een zelfstandige woning waarbij alle leeffuncties geïntegreerd zijn in één ruimte, met uitzondering van het sanitair voor eigen gebruik. Het sanitair kan zich eventueel in een aangrenzende aparte ruimte bevinden die deel uitmaakt van die woning.

Toetsing:

De kamer langs de tuinzijde op de eerste verdieping wordt ingericht als een slaapkamer/studio. Volgens de definitie in dit bouwreglement is een studio een zelfstandige woonentiteit als onderdeel van bijvoorbeeld een meergezinswoning. Er wordt in de beschrijvende nota niet gespecificeerd wat de bedoeling is van deze ruimte. Voor de duidelijkheid zal deze kamer niet als studio in deze betekenis gebruikt mogen worden.

- **Artikel 4.18 – Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning**

Voorschrift:

Een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning moet minstens één slaapkamer bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 11 m². De minimum vloeroppervlakte van eventuele overige slaapkamers bedraagt 7 m².

Voor slaapkamers onder een hellend dak geldt dat ook die oppervlakte wordt meegerekend die een minimale vrije hoogte heeft tussen 1,8 m en 2,2 m (verbouwing) of tussen 1,8 m en 2,5 m (nieuwbouw). Minstens 4 m² per slaapkamer moet een vrije hoogte hebben van 2,2 m bij verbouwing of 2,5 m bij nieuwbouw.

Toetsing:

De slaapkamer langs de straatkant onder hellend dak heeft een oppervlakte van ca. 6,38 m² vanaf een hoogte van 1,80 m en een oppervlakte van ca. 3 m² onder een hoogte van 2,20 m. Dit is onvoldoende. Deze ruimte kan bijgevolg niet als slaapkamer gebruikt worden.

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 Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.

- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- 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.

Het afwaterings- en rioleringsstelsel van de woning wordt integraal heraangelegd én de woning wordt uitgebreid waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt hierdoor de hele dakoppervlakte, nl. 79,67 m². Van deze oppervlakte wordt 12,91 m² aangelegd als groendak. Er wordt echter nergens vermeld wat het bufferend volume van het groendak is. We gaan er dus vanuit dat dit maximum 35 l/m² is zoals bepaald in het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

De verharding in de voortuin wordt integraal heraangelegd door het voorzien van zowel een septische als hemelwaterput in de voortuin. Uit de plannen is niet af te leiden of dit gaat over een waterdoorlatende verharding. De oppervlakte van deze verharding bedraagt 25,50 m² en deze helt onder 1,4° af naar het openbaar domein.

Hemelwaterput

Volgens de hemelwaterverordening moet er een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 5000 liter. De aanvraag voldoet hieraan. Er wordt een put geplaatst in de voortuin met een inhoud van 5000 liter.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Er wordt, volgens het invulveld op het Omgevingsloket, enkel hergebruik voorzien via een buitenkraan. Dit staat echter niet op de plannen (een pijl in de richting van de tuin is onvoldoende). Er zal via **bijzondere voorwaarde** opgelegd worden dat er voldoende hergebruik voorzien moet worden.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m² waardoor er een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

De in rekening te brengen afwaterende dakoppervlakte voor het bepalen van de grootte van de infiltratievoorziening bedraagt 49,67 m². Dit resulteert in een infiltratievoorziening met een buffervolume van 1639 liter en een infiltratieoppervlakte van minstens 3,97 m².

Verharding

De niet-waterdoorlatende verharding in de voortuin watert af naar het openbaar domein, wat niet in overeenstemming is met zowel artikel 3.2 van het Algemeen Bouwreglement als de gewestelijke hemelwaterverordening. Hemelwater moet zoveel mogelijk opgevangen of infiltreren op eigen terrein. Omwille van die redenen moet de verharding in de voortuin na het uitbreken ervan beperkt worden tot een toegangspad tot de woning aangelegd in waterdoorlatende verharding. Het overige deel van de voortuin moet als tuin aangelegd worden.

Bodem

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 verplichtig 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 aanvraag **mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets** doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

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

Conclusie

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16 juni 2026 tot en met 15 juli 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen en uitbreiden van een bestaande eengezinswoning binnen een woonlint dat hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door gesloten bebouwing. De voorgestelde uitbreidingen zijn van beperkte omvang en blijven ondergeschikt aan het bestaande hoofdgebouw. De gelijkvloerse uitbreiding wijzigt de bestaande bouwdiepte van het gebouw niet en heeft bijgevolg geen betekenisvolle impact op de aanpalende percelen. De uitbreiding op de eerste verdieping situeert zich uitsluitend langs de linker perceelsgrens en resulteert in een bouwdiepte van 13,08 m. Gelet op de beperkte schaal van deze uitbreiding en het feit dat de links aanpalende woning reeds een gelijkaardige bouwdiepte kent, wordt geen onaanvaardbare schaduwhinder, privacyhinder of verlies aan woonkwaliteit voor de omliggende percelen verwacht. De afwijking op de bouwdiepte kan dan ook ruimtelijk aanvaardbaar geacht worden.

De nieuwe volumes worden voorzien van groendaken, wat een positieve bijdrage levert aan het duurzaam waterbeheer en de klimaatbestendigheid van het perceel. De architecturale vormgeving blijft sober en ondergeschikt aan de bestaande bebouwing, waardoor de ingrepen geen afbreuk doen aan het straatbeeld of de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

De verbouwing leidt tot een functionelere inrichting van de woning en verhoogt de gebruikskwaliteit ervan. Daarbij moet evenwel worden opgemerkt dat de ruimte onder het hellend dak aan de straatzijde niet voldoet aan de minimale oppervlakte- en hoogtevereisten voor een slaapkamer zoals bepaald in artikel 4.18 van het Algemeen Bouwreglement. Om die reden kan deze ruimte niet als slaapkamer worden gebruikt. Daarnaast wordt de kamer aan de tuinzijde op de eerste verdieping niet vergund als studio in de betekenis van artikel 4.1 van het Algemeen Bouwreglement en mag deze niet als zelfstandige woonentiteit worden ingericht of gebruikt.

Om mogelijke inkijk- en privacyhinder naar de aanpalende percelen te vermijden, worden de platte daken van de uitbreidingen uitgesloten van gebruik als dakterrassen. Deze beperking wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd.

Wat de aanleg van de voortuin betreft, wordt vastgesteld dat de bestaande en opnieuw voorziene verharding niet verenigbaar is met de principes van een goede ruimtelijke ordening. Een vrijwel volledig verharde voortuin zonder functionele noodzaak doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het straatbeeld en beperkt de infiltratiemogelijkheden op eigen terrein. Door als voorwaarde op te leggen dat de verharding wordt beperkt tot een toegangspad in waterdoorlatende uitvoering en het overige deel als tuin wordt ingericht, wordt dit bezwaar voldoende ondervangen.

Rekening houdend met de aard en schaal van de werkzaamheden, de beperkte impact op de omgeving en de opgelegde bijzondere voorwaarden, kan worden besloten dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en met de goede plaatselijke aanleg.

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_2026053928_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een rijwoning aan Gabriele Matuzeviciute gelegen te Vuurstokerstraat 17, 9050 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Slaapkamers

De slaapkamer langs de straatkant onder hellend dak mag conform artikel 4.18 van het Algemeen Bouwreglement niet als slaapkamer gebruikt worden.

De kamer langs de tuinzijde op de eerste verdieping mag niet als studio zoals gedefinieerd in artikel 4.1 van het Algemeen Bouwreglement gebruikt worden.

Platte daken

De platte daken mogen niet als dakterras gebruikt worden.

Hemelwater

- *Hergebruik*

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

- *Infiltratievoorziening*

Er moet een bovengrondse infiltratievoorziening met een buffervolume van 1639 liter en een infiltratieoppervlakte van minstens 3,97 m² geplaatst worden waarop de overloop van de hemelwaterput aangesloten wordt. De overloop van de hemelwaterput mag niet rechtstreeks aangesloten worden op de riolering.

Verharding

De verharding in de voortuin moet na het uitbreken ervan beperkt worden tot een toegangspad tot de woning aangelegd in waterdoorlatende verharding. Het overige deel van de voortuin moet als tuin aangelegd worden.

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.

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

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 = inwonerequivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

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

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet

mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van ofwel 60 cm hart op hart of 40 cm tussen de buizen. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

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

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

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

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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 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_07135 - OMV_2026053928 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een rijwoning - met openbaar onderzoek - Vuurstokerstraat, 9050 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026053928

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_VUUR_P_N_verdieping +02.pdf	xPLGjCSy9ZO9L/03sOQGsw==
BA_VUUR_G_N_voorgevel.pdf	xsD3Lj53NrN7JTDDoNieFQ==
BA_VUUR_G_B_voorgevel.pdf	xj51A6Aq8lai6z36oHzB2g==
BA_VUUR_G_N_achtergevel.pdf	c9uKBRKM49x2+5oh8ZGQkg==
BA_VUUR_G_B_achtergevel.pdf	yuyC5VvlxRhQqyJE+e7B1A==
BA_VUUR_P_N_gelijkvloers.pdf	vmYx9MqznMJvEpa1HZYOOg==
BA_VUUR_P_B_gelijkvloers.pdf	wxLW5INM/0L3c4TdeYFSuQ==
BA_VUUR_P_N_riolering.pdf	d5sSGcjYjMqSGxn6SO1KTQ==
BA_VUUR_P_N_dak.pdf	oKVYH2F+pk/d17L52aikrw==
BA_VUUR_P_B_verdieping +01.pdf	WXyA6Rr3woz9Llym68BdjA==
BA_VUUR_P_B_riolering.pdf	GVUrFJWPfEyisdmyRiOdBA==
BA_VUUR_P_N_fundering.pdf	7dDfqewhvT4eFXKoD+M9ew==
BA_VUUR_P_B_fundering.pdf	ZDGNBslolfqOuocY4oYhFQ==
BA_VUUR_P_N_verdieping +01.pdf	R/UephH/Vd8aFwNtbk0ynA==

BA_VUUR_P_B_verdieping +02.pdf	a8pU1PaaZJfJfaKw1KYDLg==
BA_VUUR_P_B_dak.pdf	Mvg4+6cJ6aM0dUIC4sTixw==
BA_VUUR_I_N.pdf	u/n9jbtg2DfCD/+ZBwF0OQ==
BA_VUUR_I_B.pdf	nsOmIH65wrNPSwZHCnm/FA==
BA_VUUR_L.pdf	WOt6DmLDNDQS4ewoDj21OQ==
BA_VUUR_S_N_snode AA.pdf	AnAprKVWdEDRcdafqb+2g==
BA_VUUR_S_B_snode BB.pdf	MTRETrlwJgQ3YTXGthVGkQ==
BA_VUUR_S_N_snode DD.pdf	LIC/m39rXiMFGJv7krZ0hQ==
BA_VUUR_S_B_snode CC.pdf	05Htl/qpp+ZOX1hmZCp6fA==
BA_VUUR_S_N_snode CC.pdf	//97gzldA3q4dl4PMA6nWg==
BA_VUUR_S_B_snode AA.pdf	YQAJXNeAuXoELBs6NizO3Q==
BA_VUUR_S_N_snode BB.pdf	5Uk+Ihb48eLgoDGD3n2zgA==
BA_VUUR_S_B_snode DD.pdf	R1oAxcvjkBkWANjVK5La3Q==
BA_VUUR_T_B_terreinprofiel 2.pdf	Bi/fRb1gz0l3lywkXLfm4Q==
BA_VUUR_T_N_terreinprofiel 2.pdf	EgB89arI13P/UdwTKPzO3w==
BA_VUUR_T_B_terreinprofiel 1.pdf	qTRKUItPZCQBLu8oixBOAA==
BA_VUUR_T_N_terreinprofiel 1.pdf	F5cohPbWo0e4vhtqhbEjdA==