



2026_CBS_07634 OMV_2026078223 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Forelstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 september 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; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Tineke Lamsens - Bernard Seurinck met als contactadres Forelstraat 87, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2026078223) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 juli 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Forelstraat 85, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 11 sectie L nr. 15L2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 27 juli 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 8 september 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel is gelegen langs de Forelstraat in de wijk 'Heernis' in de binnenstad van Gent. De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, de hoofdgebouwen tellen overwegend 3 bouwlagen. De panden zijn hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen.

Morfologie perceel en bebouwing

- * Afmetingen perceel: ca. 125 m², de straatbreedte meet 4,99 m.
- * Type bebouwing: rijbebouwing.
- * Functie panden: eengezinswoning.
- * Volume hoofdgebouwen: 3 bouwlagen met zadeldak, diepte: 8,74 m.
- * Bouwdiepte gelijkvloerse aanbouwen: 16,90 m (gemeten inclusief het hoofdgebouw).
- * Oppervlakte buitenruimte: ca. 38 m².

Erfgoed

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van behoud.

In het BPA Binnenstad Deel Heernis maakt het pand deel uit van een 'witte rij'. Het BPA stipuleert dat de 'pleisterwerkarchitectuur' in deze zones bewaard of versterkt moet worden. (art. 3.6)

Erfgoedwaardering pand:

De ligging binnen woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde is een aanduiding voor de erfgoedwaarde van het pand. Erfgoedwaarde wordt daarbij bepaald door:

- Het uitzicht: gevels en dak (indeling, ritmiek, afwerkingsmateriaal, buitenschrijnwerk, volume).
- De dragende structuur: muren, vloerroosteringen, dakconstructie, keldergewelven, trappartij
- De indeling en ruimtelijkheid: kenmerkende plattegrond voor de bouwperiode

Het pand in kwestie maakte oorspronkelijk deel uit van een 19^{de}-eeuwse eenheidsbebouwing met de aanpalende woningen. Hoewel de bepleistering van de voorgevel werd gewijzigd in bakstenen, is de eenheidsarchitectuur nog afleesbaar door de gevelopbouw, de doorlopende lekdorpels, de gevelindeling, de doorlopende bakgoot en het dakvolume.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Functie

Behoud van de functie 'eengezinswoning'.

De woning wordt - naast de dagleefruimten - ingericht met o.a. een fietsenstalling, 2 slaapkamers, 2 badkamers en een bureauruimte.

Volumes

Hoofdgebouw:

Dit bouwvolume wordt niet gewijzigd.

Achteraan wordt wel een isolatie aangebracht.

Aanbouwen:

De bestaande aanbouwen worden gesloopt.

Er wordt een nieuwe aanbouw opgericht. Deze is perceelsbreed en reikt tot een bouwdiepte van 13,12 m achter de rooilijn. De dakrandhoogte van het platte dak meet 3,50 m boven het trottoirpeil.

Op het platte dak van deze aanbouw wordt aangelegd als een groendak (oppervlakte 14,8 m²) en aan de rechterzijde (naast een hogere scheidingsmuur) komt een dakterras (oppervlakte 4,7 m²).

Scheidingsmuren

Rechter scheidingsmuur:

* Tussen een perceelsdiepte van ca. 14,2 m en 15,47 m wordt de muur verhoogd met 0,18 m naar 3,17 m boven het trottoirpeil.

* Tussen een perceelsdiepte van 15,47 m en de achterste perceelsgrens op 24,46 m achter de rooilijn, wordt deze scheidingsmuur gesloopt.

Linker scheidingsmuur:

Tussen een bouwdiepte van 8,74 en 13,12 m wordt de muur met 0,41 m verhoogd naar 3,50 m boven het trottoirpeil

Achterste scheidingsmuur:

Geen aanpassing.

Straatgevel

De gelijkvloerse voorgevelopeningen wijzigen, deze 2 gevelopeningen (2 voordeuren) verhogen naar de originele bouwhoogte.

De gelijkvloerse bakstenen worden vervangen door de oorspronkelijke bepleistering met bossage-afwerking, naar analogie met de 2 aanpalende burens.

Aanpassingen buitenruimte / verharding

De achtertuin vergroot van 38 m² naar 57 m². Het nieuwe terras (ca. 11 m²) water af naar eigen terrein.

Aanpassingen rioleringswerken en hemelwatertoets

Volledige heraanleg, met volgende eigenschappen:

- Een gescheiden rioleringsstelsel
- De aanleg van een septische put (2.000 L), een hemelwaterput (5.000 L) en achteraan in de tuin komt een infiltratievoorziening (infiltratieoppervlakte: 2,3 m²; inhoud: 934 L).
- De aanleg van een groendak (oppervlakte 14,8 m²).

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 21/08/2025 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning. (OMV_2025044977)

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 het bijzonder plan van aanleg (BPA) BINNENSTAD - DEEL HEERNIS, goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd als zone A voor woningen, klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern.

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 werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

Dit leidt tot volgende opmerkingen en/of bijzondere voorwaarden:

Artikel 2.17 Scheidingsmuren

De scheidingsmuur tussen twee platte daken van aanpalende gebouwen moet minstens 20 cm boven het hoogste dakvlak uitsteken.

-> Indien dit niet het geval is, dan wordt volgende bijzondere voorwaarde opgelegd:

De scheidingsmuur mag niet hoger worden opgetrokken dan voorzien in de plannen 'nieuwe toestand'. Het hoogteverschil van 20 cm dient te worden opgelost door het verlagen van de plafondhoogte van de onderliggende ruimte, waarbij de minimale plafondhoogte van dag- en nachtruimten minstens 2,20 m moet behouden.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Hemelwaterput

De bestaande woning wordt grondig verbouwd met werken aan de afwatering in het bestaande hoofdvolume, waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is.

** Totale dakoppervlakte bedraagt 66,2 m².*

** Er wordt een groendak voorzien van 14,8 .*

Voor de delen van het dakoppervlak die voorzien zijn van een groendak, is de aansluiting op een hemelwaterput niet verplicht. De delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 L/m² worden door twee gedeeld, als dat groendak ook aangesloten is op de hemelwaterput.

-> De in rekening te brengen oppervlakte bedraagt bijgevolg 58,8 m².

Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 5.000 L.

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

Het ontwerp moet voldoen aan deze vereisten.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², namelijk 125 m². Bijgevolg dient een infiltratievoorziening te worden aangelegd.

Aangezien de hemelwaterput wordt aangesloten op een pompinstallatie, is de in rekening te brengen oppervlakte 28,8 m².

De infiltratievoorziening moet iets groter worden aangelegd qua volume en voldoen aan volgende bepalingen:

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

**** Vereiste infiltratieoppervlakte bedraagt minstens 2,3 m² (8% van 28,8 m²)***

**** Vereiste buffervolume bedraagt minstens 950 L (33 L/m² van 28,8 m²)***

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

Ligging en biologische waarderingskaart

De aanvraag is niet gelegen in een Habitat-gebied noch VEN-gebied.

De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een erkend park.

De aanvraag is niet opgenomen op de Gentse of Vlaamse biologische waarderingskaart.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Groen:

* Er worden geen wijzigingen uitgevoerd aan waardevol groen en/of hoogstammige bomen.

Stikstof:

* Bij worst-case benadering zal de impactscore tijdens de verbouwingen van dit project ongeveer 1 % bedragen.

* Na de verbouwingen zal de impactscore van de eengezinswoning minder dan 1 % bedragen.

Lozing:

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

Conclusie

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

De aanvraag behoudt de functie 'eengezinswoning'.

De functie, de nieuwe aanbouw en de aangepaste binnenindeling zijn conform met de bepalingen van het algemeen bouwreglement en voorzien een verbetering van de woonkwaliteit.

Bouwvolumes

Gelijkvloerse aanbouw:

De nieuwe **bouwdiepte** van de aanbouw bedraagt 13,12 m achter de rooilijn. Dit is een normale bouwdiepte die voldoende ruimte vrijhoudt voor het inrichten van een buitenruimte met terras en een groene zone.

De nieuwe **bouwhoogte** van deze aanbouw zal 3,50 m (boven het trottoirpeil) meten.

-> De bouwdiepte en bouwhoogte kunnen ten aanzien van de betreffende perceelsdiepte beschouwd worden als normale en gebruikelijke bouwmaten voor een gelijkvloerse aanbouw.

Dakterras 1^e verdieping:

Dit dakterras bevindt zich aan de rechterzijde achter het hoofdgebouw, tegen een voldoende hoge scheidingsmuur, waarbij overkijk onmogelijk is. Ten aanzien van de linker zijperceelsgrens wordt een afstand van minstens 1,90 m behouden.

-> De inplanting van het dakterras op de 1^e verdieping houdt voldoende rekening met de aanpalende percelen, waardoor geen abnormale storende inkijk genomen wordt op deze beide percelen.

Besluit:

De profielen van de linker en de rechter scheidingsmuur moeten voor het oprichten van de nieuwe aanbouwen worden aangepast en een deel naar de rechter buur wordt zelfs weggebroken in functie van een gemeenschappelijke tuin.

De extra bouwhoogten en -diepten vallen binnen de aanvaardbare normen.

De eigenaars van de 2 aanpalende percelen hebben geen bezwaar ingediend.
De aanpalende percelen worden niet te sterk ingebouwd, hierdoor zullen de burens geen onaantvaardbare vermindering van de belichting, bezonning, zichten en/of privacy ervaren.
De nieuwe bouwvolumes worden positief beoordeeld ten opzichte van het eigen perceel en hebben geen onaantvaardbare negatieve impact op de omliggende percelen.

Voorgevel

De bestaande voorgevel wordt teruggebracht tot de oorspronkelijke bepleistering met bossageafwerking op de gelijkvloerse verdieping. Op de bovenste twee verdiepingen wordt de bestaande afwerking in bakstenen of baksteenstrips gekaleid.

De 2 gevelopeningen op de benedenverdieping worden verhoogd en de raamopening verlaagd tot een deuropening, maar deze openingen blijven binnen de gevelritmiek.

Het terugbrengen van de bepleisterde afwerking en het kaleien van de gevel zijn positief voor de erfgoedwaarde van het pand en de straatwand. De gevel zal zich op deze manier beter inpassen in de 19^{de}-eeuwse gevelrij.

-> Op basis van het bovenstaande wordt deze aanvraag, vanuit het erfgoedaspect, positief beoordeeld.

-> De voorgevel voorziet bovendien geen uitsprongen voor de rooilijn, hierdoor ontstaat geen hinder naar het openbaar domein.

Buitenruimte en verharding

De buitenruimte vergroot in oppervlakte en gaat gepaard met een vermindering van de verharde oppervlakte.

De toename aan groene oppervlakte is gunstig te aanzien van de hemelwatertoets en resulteert in meer open, rustiger beeld, verbetert de ecologische waarden van de buitenruimte en verhoogt de woonkwaliteit.

Door het slopen van een deel van de rechter scheidingsmuur worden 2 tuinen gemeenschappelijk gebruikt, de gebruikswaarde van de buitenruimten verhoogt en dit heeft ook een gunstig effect op de woonkwaliteit van de 2 betreffende woningen.

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_2026078223_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 van een eengezinswoning aan Tineke Lamsens - Bernard Seurinck gelegen te Forelstraat 85, 9000 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:

Verhardingen

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

Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening moet iets groter worden aangelegd qua volume en voldoen aan volgende bepalingen:

- * De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op de infiltratievoorziening
- * Vereiste infiltratieoppervlakte bedraagt minstens 2,3 m² (8% van 28,8 m²)
- * Vereiste buffervolume bedraagt minstens 950 L (33 L/m² van 28,8 m²)

Groendak

Het buffercapaciteit van het groendak dient minstens 50 L/m² te zijn.

Scheidingsmuren

De scheidingsmuur tussen twee platte daken van aanpalende gebouwen moet minstens 20 cm boven het hoogste dakvlak uitsteken.

Indien dit niet het geval is, dan wordt volgende bijzondere voorwaarde opgelegd:

De scheidingsmuur mag niet hoger worden opgetrokken dan voorzien in de plannen 'nieuwe toestand', gezien dit niet aangevraagd werd.

Dit hoogteverschil van 20 cm dient te worden opgelost door het verlagen van de plafondhoogte van de onderliggende ruimte, waarbij de minimale plafondhoogte van dag- en nachtruimten minstens 2,20 m moet behouden.

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.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte **locatie** van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient **terzelfdertijd met de werken van FARYS** ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

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.

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 maaiveldniveau. 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 aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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

Openbaar domein

Indien de nieuwe gevelafwerking dikker is dan 1 cm dan dient de voorgevel zo diep afgekapt worden als de volledige dikte van de nieuwe bekleding. Op die manier zal het nieuwe gevelvlak, na de afwerking, de rooilijn volgen. De gevelbekleding mag in geen geval steunen op de trottoirverharding. Dit om te vermijden dat bij een toekomstige heraanleg van het trottoir de gevelbekleding beschadigd wordt. Het is eveneens aangewezen om de nieuwe gevelbekleding uit te voeren tot een tiental cm onder het maaiveld. Dit om te vermijden dat bij een toekomstige heraanleg van het trottoir op een lager peil, een deel van de muur onafgewerkt zou staan. Om dit te realiseren, is het de bouwheer toegestaan over de volledige lengte van de gevel een rij tegels van het trottoir uit te breken en deze na de gevelbezetting deskundig terug te plaatsen.

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

Sloop:

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en

Waterlopen, Stads Kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

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

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

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

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

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

Rookmelder

De woning moet uitgerust worden met **een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is**. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. **Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.**

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen 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 vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de 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 beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_07634 - OMV_2026078223 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Forelstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026078223

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_Bernard en Tine_P_N_01_Fundering NT.pdf	LQbP7/NOOWeOGC4nd5pWsw==
BA_Bernard en Tine_T_N_T02_Doorsnede T2-T2 NT.pdf	NT0qbWriX6WvL4nidpF7wQ==
BA_Bernard en Tine_T_N_T01_Doorsnede T1-T1 NT.pdf	4PtZK/p6/5dtK+TY43Thfg==
BA_Bernard en Tine_T_B_T02_Doorsnede T2-T2 BT.pdf	AyZgSaIlQBO5KW5EbeMHuA==
BA_Bernard en Tine_T_B_T01_Doorsnede T1-T1 BT.pdf	eFRh52HXkTR+VCARacZNyQ==
BA_Bernard en Tine_S_N_A_Doorsnede A-A NT.pdf	jrHFv1ibe5LEuLHVZUQu/A==
BA_Bernard en Tine_S_B_A_Doorsnede A-A BT.pdf	kB1X5d1koQO2bygjQV7ytQ==
BA_Bernard en Tine_P_N_06_Dakenplan NT.pdf	7n6fOuWEFFO5czclTEAdtA==
BA_Bernard en Tine_P_N_05_3e verdieping NT.pdf	JYxG2cZlov4wxYYxNMpzFw==
BA_Bernard en Tine_P_N_04_2e verdieping NT.pdf	6vzXnD98u+L/a9CDc+VRiA==
BA_Bernard en Tine_P_N_03_1e verdieping NT.pdf	C9VI1H1G3NAq5b64J5QXwg==
BA_Bernard en Tine_P_N_02_Gelijkvloers NT.pdf	KzDiB8heg24lzPOxfYND8g==
BA_Bernard en Tine_P_B_06_Dakenplan BT.pdf	vhtjTwOUmT52FHINQC2hMg==
BA_Bernard en Tine_P_B_05_3e verdieping BT.pdf	ST6n3Uyi4QHBaByp/NPaPQ==

BA_Bernard en Tine_P_B_04_2e verdieping BT.pdf	RPjuFU5HwKS8JeDp6wBkHA==
BA_Bernard en Tine_P_B_03_1e verdieping BT.pdf	JEWaPAaMB7SZaPwsTMioNw==
BA_Bernard en Tine_P_B_02_Gelijkvloers BT.pdf	dXHg+ZMQ+w8H8D5kSuHv9g==
BA_Bernard en Tine_P_B_01_Fundering BT.pdf	BE5lfdYezHK3g2nO/PX10g==
BA_Bernard en Tine_L_N_L_Legende.pdf	Q9aQHxDeEFYrM0UrRJwbZg==
BA_Bernard en Tine_I_N_I_Inplantingsplan NT.pdf	fBDFukA4rv0iaAwxVmMQcQ==
BA_Bernard en Tine_I_B_01_Inplantingsplan BT.pdf	buETBJ2QjLHsAuhEcbqLMQ==
BA_Bernard en Tine_G_N_G02_Achtergevel NT.pdf	xnXUC9Z/fHiVlq4JNcNbcw==
BA_Bernard en Tine_G_N_G01_Voorgevel NT.pdf	IM8B348o0BcksgGH7shnxw==
BA_Bernard en Tine_G_B_G02_Achtergevel BT.pdf	jxCrbumZ8ELlulu9GdcBcQ==
BA_Bernard en Tine_G_B_G01_Voorgevel BT.pdf	0IRXq4mYBpCkqAk6fB/FpA==