



2026_CBS_08039 OMV_2026078283 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een rijwoning en het oprichten van een tuinberging - met openbaar onderzoek - Einde Were, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 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; 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?

2LIONS CommV met als contactadres Meersestraat 31, 9690 Kluisbergen heeft een aanvraag (OMV_2026078283) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 30 juni 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een rijwoning en het oprichten van een tuinberging
- Adres: Einde Were 286, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 6 sectie F nr. 331T2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 30 juli 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 september 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel ligt langs de 'Einde Were', een straat die deel uitmaakt van de kleine stadsring rond Gent in de wijk 'Watersportbaan – Ekkerghem'.

De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing en de hoofdgebouwen tellen vooral 3 bouwlagen voor de oudere gebouwen en de recentere panden zijn 5 tot 7 bouwlagen hoog.

Op de gelijkvloerse bouwlagen zijn soms ingevuld met de functies zoals handel, diensten en horeca. Op de verdiepingen is de functie wonen aanwezig.

Morfologie perceel en bebouwing

*Afmetingen perceel: Oppervlakte: ca. 200 m². Straatbreedte: 4,98 m.

*Type bebouwing: Rijbebouwing.

*Functie van het pand: Eengezinswoning.

*Volume hoofdgebouw: 3 bouwlagen met zadeldak, diepte 9,86 m.

*Totale bouwdiepte gebouwen: 31,92 m.

*Onbebouwde ruimte: ca. 85 m², deels verhard, deels groen.

Stedenbouwkundige misdrijf

In de bestaande toestand is in het voorste dakvlak van het hoofdgebouw een dakinsnijding gemaakt en in het achterste dakvlak een dakuitbouw.

Deze ingreep is niet zichtbaar op vrij recente luchtfoto's, waaruit we aannemen dat ze nog niet zo lang zijn uitgevoerd, hiervoor werd echter geen omgevingsvergunning verleend.

Erfgoed

Het pand is in het gewestplan gelegen binnen 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.

Het pand is gelegen binnen de Unesco werelderfgoed bufferzone "Belfort, lakenhal en Mammelokker".

De voorgevel werd in 1973 ingrijpend verbouwd in een voor die periode kenmerkende maar niet vooruitstrevende of toonaangevende architectuurtaal.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Functie

Het behoud van de functie eengezinswoning.

Volume hoofdgebouw

*Aan de voorzijde wordt de dakinsnijding omgevormd tot een dakuitbouw, deze reikt tot aan de rooilijn, de breedte meet 3,32 m en de hoogte meet 2,50 m boven de kroonlijst. De afstanden tot de linker en de rechter zijperceelsgrens meten respectievelijk 0,61 m en 1,03 m.

*Aan de achterzijde wordt de dakuitbouw vernieuwd, deze reikt nu tot aan de achtergevel,

heeft een breedte van 2,60 m en een hoogte van 3,05 m boven de dakgoot.
De afstanden tot de linker en de rechter zijperceelsgrens meten respectievelijk 1,77 m en 0,60 m.

Straatgevel

- *In de voorgevel wordt de raamopening van de 1^e verdieping vergroot naar onder toe en de kleine ramen tussen de gelijkvloerse en de 1^e verdieping verdwijnen.
- *De voorgevel wordt geïsoleerd en bekleed met rode steenstrips. De nieuwe gevelisolatie en -bekleding reiken tot 14 cm voor de rooilijn.

Volume aanbouwen

- *Alle bestaande aanbouwen worden gesloopt.
- *Er wordt een nieuwe aanbouw opgericht. Deze is perceelsbreed en reikt tot een bouwdiepte van 18,0 m, links gemeten op schuine rooilijn. De dakrandhoogte van het platte dak meet 3,60 m boven het trottoirpeil.

Aanpassingen buitenruimte / verharding / tuinberging

- *De achtertuin verkleint naar 70,8 m², maar krijgt een bruikbaarere vorm. Hierbij wordt een terras van 18,9 m² aangelegd achter de aanbouwen. De afwatering van dit terras gaat naar de hemelwaterput en vervolgens naar de wadi.
- *Het rooien van 1 boom.
- *Het oprichten van een perceelsbreed tuinhuis met afdak tegen de achterste perceelsgrens, met een totale dakoppervlakte van 40m² en een dakrandhoogte van 3,25 m boven het tuinmaaiveld. Onder het afdak ligt een tweede terras van 9,4 m². De afwatering van dit volume gaat naar de hemelwaterput en vervolgens naar de wadi.

Scheidingsmuren

Rechter scheidingsmuur:

Tussen een bouwdiepte van 10,42 m en 17,34 m wordt de muur met 1,55 m verhoogd naar 3,60 m boven het trottoirpeil

Linker scheidingsmuur:

Tussen een perceelsdiepte van 22,22 m en 41,47 m (= achterste perceelsgrens) wordt de muur met 1,78 m verlaagd naar 3,76 m boven het trottoirpeil.

Achterste scheidingsmuur:

Geen aanpassing voorzien.

Aanpassingen rioleringswerken en hemelwatertoets

Heraanleg, met volgende eigenschappen:

- Een gescheiden rioleringsstelsel
- De aanleg van een septische put (2.000 L), een hemelwaterput (10.000 L) en een infiltratievoorziening (infiltratieoppervlakte: 11,0 m²; inhoud: 4.000 L).

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunning

- * Op 1973-10-08 werd een vergunning verkregen voor het verbouwen van de voorgevel, het steken van een rolluik en het inrichten van een autobergplaats (KW E-7-73).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van AWW - District Gent Gewestwegen afgeleverd op 3 augustus 2026 onder ref. AV/411/2026/01350:
Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG over de voorliggende aanvraag.
Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten.
-> Integraal advies te raadplegen op het omgevingsloket.

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 EKKERGEM, goedgekeurd op 27 oktober 1989, en is bestemd als Centrumzone, klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern.

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

a/ Bouwhoogte van de aanbouw:

Het BPA stelt: De aanbouwen mogen een hoogte hebben van 3,0 m en 3,50 m op de zijperceelsgrenzen boven het trottoirpeil.

Het ontwerp voorziet: Een aanbouw met een bouwhoogte van 3,60 m boven het trottoirpeil.

b/ De oppervlakte van de tuinberging in de binnenkern

Het BPA stelt: De tuinberging ligt binnen de strook 'binnenkern'. In deze strook mogen bergingen tot maximaal 10% van de binnenkern innemen en bovendien mogen de toegelaten functies in deze zone niet meer dan 75% innemen.

Het ontwerp voorziet: Het voorstel voorziet met de tuinberging een inname van 73,8% (bebouwing: 40 m² op zone van 54,2 m²) ipv 10%.

*** Artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening** bepaalt dat er beperkt kan worden afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijking(en) XX op de voorschriften van het BPA, is met deze juridische afwijkingsmogelijkheid mogelijk, indien voldaan is aan volgende voorwaarden:

- 1. Er is geen oneigenlijke wijziging van de voorschriften van de het BPA. De afwijking geeft geen aanleiding tot een bestemmingswijziging.*
 - 2. De algemene strekking van het BPA blijft geëerbiedigd.*
 - 3. De afwijking is in overeenstemming met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied.*
- De afwijkingsaanvraag heeft geen negatieve impact op de samenhang van de omgeving.*

-> De afwijkingen beantwoorden aan deze voorwaarden en zijn dus juridische mogelijk.

-> Bijkomend worden deze afwijking(en) ook getoetst aan de goede ruimtelijke ordening
(zie beoordeling onder punt 9 'Omgevingstoets').

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement en is conform met de bepalingen.

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 gewestweg.

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).
- *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 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

Bij de bestaande woning worden de aanbouwen vervangen. Hierdoor is de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is.

De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 125 m².

- Er dient een hemelwaterput te worden geplaatst met een minimale inhoud van 10.000 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.
- De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.
- Aangezien het dak van de woning aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik, is het niet verplicht om het plat dak als groendak aan te leggen.

-> *Het ontwerp voldoet aan de vereisten.*

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², namelijk 200 m².

Bijgevolg dient een infiltratievoorziening te worden aangelegd.

Gezien de hemelwaterput wordt aangesloten op een pompinstallatie, is de in rekening te brengen oppervlakte 95 m².

-> *De infiltratievoorziening moet voldoen aan volgende bepalingen:*

- * *De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op de infiltratievoorziening*
- * *Vereiste infiltratieoppervlakte bedraagt minstens 7,6 m² (8% van 95 m²)*
- * *Vereiste buffervolume bedraagt minstens 3.135 L (33 L/m² X 95 m²)*

-> *Het ontwerp voorziet een infiltratievoorziening die voldoet aan deze vereisten.*

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Het project is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.

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.

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 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:

* De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Lozing:

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

Conclusie

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

-> Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 7 augustus 2026 tot en met 5 september 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **2 bezwaarschriften** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/ Er wordt de vraag gesteld of het pand een eengezinswoning blijft. Dus geen appartement, studentenkamer of een horecazaak.

2/ Een buur betreurt het rooien van de boom in de tuin, dit in deze tijd van klimaatsverandering. Kan de oorspronkelijke bestemming van de achtertuin niet behouden blijven? Dit zou gunstig zijn in belang van de ontharding.

3/ Welke functie krijgt de aanbouw tegen de achterste perceelsgrens? Men hoopt dat hierin geen bewoning komt (studentenkamer).

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

1/ De aanvraag voorziet het behoud van een eengezinswoning. Gelet op de ruime slaapkamers (soms met eigen sanitair en/of zithoek) zal de stad Gent uitdrukkelijk aangeven dat de eengezinswoning niet zonder vergunning mag worden omgevormd tot een hospitawoning, een meergezinswoning of een pand met studentenkamers.

2/ Het aanwezige groen in de tuin werd beoordeeld door deskundigen van de Groendienst en werd als niet als waardevol groen beoordeeld. Bijgevolg is het rooien van de boom zonder compensatie wel mogelijk. Bovendien gaat het hier om een eerder smal perceel van 4,93 m, waarbij de huidige boom te groot is en ver overhangt boven het rechter aanpalende perceel. Anderzijds wordt nu een nieuwe groenere oppervlakte voorzien, iets meer naar de straat toe gelegen, maar die qua afmetingen waardevoller is om als groenzone aan te leggen en die meer plaatselijke hemelwaterinfiltratie toelaat.

3/ De achterste aanbouw krijgt de functie tuinberging, hierbinnen wordt geen afzonderlijke woonfunctie toegelaten.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Functie

De aanvraag behoudt de functie 'eengezinswoning'.

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

Bijzondere voorwaarde:

Gelet op de 4 grote slaapkamers, met eigen zithoek en/of eigen sanitair, wensen wij duidelijk te stellen dat de eengezinswoningen niet mag worden opgedeeld naar een meergezinswoning, een hospitakamer of een pand met studentenkamers.

Volume hoofdgebouw

De aanpassingen aan het hoofdgebouw betreffende de 2 dakuitbouwen, 1 vooraan en 1 achteraan.

Deze ingrepen zijn een aanpassing ten opzichte van de niet-vergunde gevelinsnijding vooraan en de dakuitbouw achteraan.

Gelet op de overgang tussen de gebouwen links (3 bouwlagen met zadeldak) en het rechter aanpalende bouwvolume (5 bouwlagen en teruggetrokken 6^e bouwlaag) zijn de 2 grote bouwuitbouwen, enerzijds ingeplant tot tegen de rooilijn en anderzijds tot tegen de achtergevel en met een grote bouwhoogte van ongeveer 1 bouwlaag op deze plaats ruimtelijk wel aanvaardbaar: de dakuitbouwen vormen een overgang tussen de 2 zijdelings aanpalende gebouwen met verschillende bouwhoogte en vormen geen storend element in het straatbeeld en/of de architectuur van het pand.

Deze dakuitbouwen hebben geen impact op de profielen van de scheidingsmuren.

Volume gelijkvloerse aanbouw / aanpassing scheidingsmuren

De nieuwe bouwdiepte van de aanbouw bedraagt 18,0 m achter de rooilijn. Dit is een normale bouwdiepte die op een perceel met een diepte van 41,47m voldoende ruimte vrij houdt voor

het inrichten van een buitenruimte met terras en een groene zone en een tuinberging.
De nieuwe bouwhoogte van deze aanbouw zal 3,60m (boven het trottoirpeil) meten.

De profielen van de linker en de rechter scheidingsmuur moeten voor het oprichten van het nieuwe aanbouwen tegen het hoofdgebouw worden aangepast. Links wordt een verlaging voorzien en rechts een ophoging tot 3,60 m boven het trottoirpeil.
De bouwhoogte voor de aanbouw van 3,0 m uit het BPA is een verouderde bouwhoogte die met de huidige bouwnormen (oa isolatie) moeilijk haalbaar is. De hoogte van 3,60 m wijkt slechts 10 cm af van de nu gebruikte bouwhoogte van 3,50 m. De eigenaars van de aanpalende percelen hebben geen bezwaar ingediend tegen de aanpassing van de profielen van de scheidingsmuren.
De aanpalende percelen worden ook niet te sterk ingebouwd, hierdoor zullen de burens geen onaanvaardbare 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 onaanvaardbare negatieve impact op de omliggende percelen.
Met bovenstaande beoordeling werd de afwijking van de bouwhoogte ten opzichte van de voorschriften van het BPA positief geadviseerd.

Erfgoed

De schaal van het nieuwe voorstel past zich qua schaal en materialiteit in binnen het omgevende stadsweefsel.
Vanuit het erfgoedopspunt is er geen bezwaar tegen de ingediende aanvraag.

Straatgevel

Het rooilijnendecreet laat toe om tot maximaal 14 cm voor de rooilijn te komen in functie van voorgevelisolatie. Een inname van het openbaar domein laten we daarom enkel toe als er meteen voldoende wordt geïsoleerd. We nemen daarvoor de warmteweerstand van het gebruikte isolatiemateriaal (Rd-waarde) als indicator. Voorgevelisolatie voor de rooilijn wordt pas toegestaan wanneer de Rd-waarde groter of gelijk is aan 3,0 m²K/W.
Het isoleren van de woning heeft een positief effect op zowel het wooncomfort, als ook op de energie-efficiëntie van de woning.

De voorgevel wordt na isolatie op een kwalitatieve manier afgewerkt en integreert zich in het straatbeeld.
De ingreep heeft geen nadelige impact op de erfgoedwaarde van het pand en/of de omgeving. Het voetpad blijft na het aanbrengen van de gevelisolatie voldoende breed.

Buitenruimte en verharding

De buitenruimte verkleint beperkt in oppervlakte, maar gaat gepaard met een winst aan onverharde oppervlakte. De nieuwe groenzone heeft ook een beter bruikbare vorm voor het inrichten van een tuin en terras, wat een positief effect heeft op de woonkwaliteit.

Ten aanzien van de voorschriften van het BPA wordt in de tuinstrook geen bebouwing voorzien, anderzijds wordt in de binnenkern een te groot percentage aan bebouwing voorzien. Deze bebouwing blijft een gelijkvloerse bebouwing, namelijk een tuinberging en heeft een kleinere impact dan de andere toegelaten hoofdfuncties die binnen deze binnenkern tot maximaal 75% kunnen zijn. We kunnen de inplanting van de tuinberging beschouwen als een verschuiving tussen de tuinstrook en de binnenkern, met een positieve impact op de indeling van de

bebouwing op het perceel.

De onbebouwde oppervlakte heeft een diepte van 15,1 m, waarmee een volwaardige buitenruimte gevormd wordt.

Hiermee wordt de afwijking op het bebouwingpercentage volgens het BPA positief beoordeeld.

De huidige groenaanplantingen (oa de te rooien boom) worden beoordeeld als minder waardevol. De te rooien boom is tevens groot voor dit smalle perceel en hangt sterk over bij het rechter aanpalende perceel, waardoor het rooien aanvaardbaar is.

De toename aan groene oppervlakte is gunstig ten aanzien van de hemelwatertoets, er worden voldoende aspecten nageleefd om de ecologische waarden van de buitenruimte zo hoog mogelijk te houden. Bovendien wordt een wadi aangelegd.

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_2026078283 Plannenset Bijlage.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 rijwoning en het oprichten van een tuinberging aan 2LIONS commv (O.N.:1013710871) gelegen te Einde Were 286, 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:

Gewestweg / binnenring R40

Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van AWW - District Gent Gewestwegen (advies van 3 augustus 2026, met kenmerk AV/411/2026/01350) moeten strikt nageleefd worden.

Functie eengezinswoning

Gelet op de 4 grote slaapkamers, met eigen zithoek en/of eigen sanitair, wensen wij duidelijk te stellen dat de eengezinswoningen niet mag worden opgedeeld naar een meergezinswoning, een hospitaakamer of een pand met studentenkamers.

Openbaar domein

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3,0 m op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit.

Isolatiepakket:

- De totale dikte van het pakket (isolatie + afwerking) dat je aanbrengt voorbij de rooilijn moet beperkt blijven tot 14 cm.
- Het isolatiemateriaal moet een warmteweerstand (= Rd-waarde) hebben van minstens 3,0 m²K/W.

Inname openbaar domein:

Voor de inname van het openbaar domein in functie van voorgevelisolatie verleent de Stad Gent een 'tijdelijk gebruiksrecht'. De oorspronkelijke rooilijn blijft behouden. Bij het herbouwen van de gevel moet deze oorspronkelijke rooilijn opnieuw gevolgd worden.

Afwerking isolatie en gevel ter hoogte van het bestaande trottoir:

- De isolatie en afwerking veranker je tegen de bestaande gevel. Zorg ervoor dat isolatie of afwerking in geen geval steunt op het voetpad.
- Vanuit energetisch oogpunt laat je de isolatie best doorlopen tot min. 50 cm onder het trottoirpeil. Zorg er voor dat het isolatiepakket onderaan gesloten is om het 'wegspoelen' van ongebonden materiaal bij graafwerken te vermijden.
- Met de fundering van de voorgevel volg je altijd de rooilijn, ook als je voorgevelisolatie plaatst (zie ook artikel 2.4. van het Algemeen Bouwreglement).
- Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bv. bij straatwerken, voorzie je de gevelafwerking van een slagvast materiaal dat minstens 10 cm doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 cm boven het trottoirpeil. De hiervoor noodzakelijke aanpassing aan het voetpad mag je zelf uitvoeren (zie verder bij: 'uitvoering van de werken').

Bijkomende uitsprongen voorbij de rooilijn:

- Dorpels of andere kleinschalige constructieve elementen laat je tot een hoogte van 3,0 m maximaal 5 cm voorbij de nieuwe gevelafwerking uitspringen, zie ook artikel 2.7. van het Algemeen Bouwreglement.

- De regenwaterpijpen mag je buiten het isolatiepakket plaatsen tot maximum 10 cm voorbij de nieuwe afwerking.
- Als je de regenwaterpijp herplaatst voorzie je de onderste meter in gietijzer of in een ander materiaal dat goed bestand is tegen breuk of beschadiging.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

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

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

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

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = 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 Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

Je bent verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, straatkolken en de rijweg die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De Stad Gent herstelt deze beschadigingen op jouw kosten.

Vooraleer te starten met de werken maak je daarom een plaatsbeschrijving op van de omliggende trottoirs en wegen met bijzondere aandacht voor de straatkolken.

We verwachten verder een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met de al aanwezige schade aan het openbaar domein. Beschrijf kort elke foto en voeg ook een plannetje toe met aanduiding van de positie van waar je de foto's nam. Als dit je niet zelf lukt, laat je gerust bijstaan door een architect of landmeter, maar dat is niet noodzakelijk.

Ook geef je aan of er aanpassingen aan het voetpad nodig zijn. Daarbij geef je de timing van de aanpassingswerken duidelijk mee.

Je bezorgt deze informatie ten laatste twee weken voor aanvang van de werken aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Als je deze informatie laattijdig bezorgt, wordt ze niet als tegensprekelijk beschouwd.

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van openbare verlichting, kabels, borden en straatmeubilair neem je tijdig contact op met de desbetreffende instantie ([zie bijlage](#)). Je mag deze zaken niet zonder toestemming van de beheerder verwijderen. Hou rekening met een eventuele aanvraag- en uitvoeringstijd. In sommige gevallen worden er kosten aangerekend conform het retributiereglement.

Bevinden er zich deksels van nutsmaatschappijen voor de gevel, dan moeten die bereikbaar blijven. Indien nodig zijn deze op jouw kosten te verplaatsen. Neem daarvoor contact op met de desbetreffende nutsmaatschappij. Je kan de isolatie plaatselijk ook zwevend voorzien.

De Stad Gent behoudt het recht om bijkomende infrastructuur aan de gevel te bevestigen indien nodig.

Ga je voor de uitvoering een stelling of ander materiaal tijdelijk plaatsen op het openbaar domein? Vraag dan tijdig je vergunning Inname Publieke Ruimte aan. Ga naar www.stad.gent > typ '[tijdelijke werfzone](#)' in het zoekveld of via deze [link](#).

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 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 vervaltijd 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 vervaltijd 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 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 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_08039 - OMV_2026078283 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een rijwoning en het oprichten van een tuinberging - met openbaar onderzoek - Einde Were, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026078283

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_EIND286_S_B_02_BT Doorsnede BB.pdf	pljHGC9qZvzsk80PnQ2ufw==
BA_EIND286_S_N_02_NT Doorsnede CC.pdf	QTUJEdeWVpSlwl7sTncoww==
BA_EIND286_S_B_01_BT Doorsnede AA.pdf	hHx+e5lMKw88Tq2Ft+Jqsw==
BA_EIND286_S_N_02_NT Doorsnede BB.pdf	9v5AAmmaOD4zBqnA2ERKQg==
BA_EIND286_S_N_02_NT Doorsnede BB - Thuinberging.pdf	ppHSPUDtdAY56eNPHIVl/A==
BA_EIND286_S_N_01_NT Doorsnede AA.pdf	HFrQD5eDRAYVEmAoF/6s+w==
BA_EIND286_P_B_01_BT Fundering.pdf	SknfJbPwniYSzAf5/UbpRQ==
BA_EIND286_P_N_02_NT Gelijkvloers.pdf	IP4zEZgzamPOXDYSS7WjjQ==
BA_EIND286_P_N_04_NT 3e verdieping.pdf	llaJKMxqFYqIM/c+qcRrqQ==
BA_EIND286_P_B_05_BT 3e verdieping.pdf	gS1P5nUmjhO7sm1aKNQWXQ==
BA_EIND286_P_B_04_BT 2e verdieping.pdf	3hRgirb3a7cj1NlIVssbZQ==
BA_EIND286_P_N_03_Tussenverdieping.pdf	6X4ewnpY01xdxynAmQDpWw==
BA_EIND286_P_N_01_NT Fundering.pdf	JlgJ//kfmN+YmrIOZsoA8A==
BA_EIND286_P_B_02_BT Gelijkvloers.pdf	SEmJ4luxNoxZK1J3JYTIJA==
BA_EIND286_P_N_04_NT 2e verdieping.pdf	DlsqRiVSs/EsEcldCoSb9g==

BA_EIND286_P_B_03_BT 1e verdieping.pdf	IQ71g59fmt0uNjPbo+N78g==
BA_EIND286_P_N_02_NT Gelijkvloers - Thuinberging.pdf	pu9cVPbMJ33cdoKmGQ6E4Q==
BA_EIND286_P_N_03_NT 1e verdieping.pdf	YYL0KULnPXa3OHQxWsdd4Q==
BA_EIND286_I_B_01_BT Inplantingsplan.pdf	3WlyHVDizxjxxKue6KuLg==
BA_EIND286_I_N_01_NT Inplantingsplan.pdf	IKR+WW1MgJ38/JGPajAhcg==
BA_EIND286_L_B_01_BT Legende.pdf	1+JkHBOYp1WBHKfmgSKS0w==
BA_EIND286_L_N_01_NT Legende.pdf	LL4kmCq/0WmpgFwJEAb/1w==
BA_EIND286_T_B_01_BT Terreinprofiel 1.pdf	cpPEDUCgpWz8Uqs4QdMYHg==
BA_EIND286_T_N_01_NT Terreinprofiel 1.pdf	OGBnppN2ShjTGDrHju8S2Q==
BA_EIND286_T_N_01_NT Terreinprofiel 2.pdf	E6TGz2NwEYxG0YoEjQ0QJg==
BA_EIND286_T_B_02_BT Terreinprofiel 2.pdf	elosSagQhy5z4fiJ3bXthg==
BA_EIND286_G_B_03_BT Achtergevel.pdf	1F1ijFBGew+FZuYAuzMVqg==
BA_EIND286_G_B_01_BT Voorgevel.pdf	r1hoYWSYI8GORnb4FDPINQ==
BA_EIND286_G_N_03_NT Achtergevel.pdf	L2OuaH60frNoLv0JluA54w==
BA_EIND286_G_N_01_NT Voorgevel - tuinberging.pdf	yRN2KRHcOkmT1cJKX5m1tw==
BA_EIND286_G_N_01_NT Voorgevel.pdf	BtTQXhFJRjrW4fPmDm//pA==
BA_EIND286_G_B_04_BT Rechtergevel.pdf	ifg6bzI7OP7q1D2dE1Y0ng==