



2026_CBS_08392 OMV_2026080885 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Meersstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 oktober 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; 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?

Michel Brosteaux - Melissa Van Houtte met als contactadres Ottergemsesteenweg 335, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2026080885) 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 meergezinswoning
- Adres: Meersstraat 132 en 134, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 776Z2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11 augustus 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 25 september 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het perceel van de aanvraag bevindt zich aan de Meersstraat in de Stationsbuurt-Noord. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing. Aan de ene zijde van de weg bevinden zich voornamelijk residentiële functies. Aan de overzijde is er een school. Het pand van de aanvraag is opgebouwd uit 3,5 bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Het betreft een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning met twee wooneenheden.

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.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag gaat over het verbouwen van een meergezinswoning. De bestaande veranda wordt gesloopt.

In de nieuwe toestand wordt een nieuwe aanbouw voorzien. Tot een diepte van 12 m met een hoogte van 9,8 m boven het vloerpeil.

Op de eerste verdieping wordt de bouwdiepte ook uitgebreid tot 12 m over een breedte van 1,85 m tot aan de bestaande uitbouw.

Op de derde verdieping wordt de bouwdiepte uitgebreid tot 12 m waarvan de laatste 2,85 m wordt ingenomen voor terras. Zowel aan de linker, als rechter perceelsgrens wordt een ondoorzichtige afscherming geplaatst met een hoogte van 1,90 m. Aan de linkerzijde over een diepte van 1,90 m. Aan de rechterzijde over een diepte van 2,85 m.

De scheidingmuur met de linkeraanpalende wordt achteraan over een maximale diepte van 2,85 m met 4,57 m opgehoogd. Ten opzichte van de rechter aanpalende wordt de scheidingmuur opgehoogd ter hoogte van het nieuwe zichtscherm met 1,90 m over een lengte van 2,85 m.

In de nieuwe toestand blijft de functie ongewijzigd, namelijk een meergezinswoning met 2 wooneenheden. Op de verdieping -1 wordt de bestaande berging omgevormd tot een fiets- en afvalberging. En worden de leeffuncties eruit gehaald en ingevuld met slaapkamer en badkamer. In het nieuwe aanbouwvolume komt een nieuwe interne circulatiekern. Op de eerste bovengrondse verdieping worden de leeffuncties ingericht: een leefruimte en keuken. Op de tweede verdieping worden opnieuw de leeffuncties verwijderd en 3 slaapkamers met een badkamer voorzien. Op de derde verdieping wordt de leefruimte met keuken ingericht en het terras aan de achterzijde.

Tot slot worden 2 regenwaterputten van 5000 L voorzien, een gescheiden stelsel en een bestaande septische put van 2500 L.

2. HISTORIEK

Er zijn geen vergunningen, meldingen en/of weigeringszaken bekend.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 14 augustus 2026 onder ref. 077856-001/PV/2026:

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. Bijzondere aandachtspunten:

- *De fietsen/afvalberging en de kelder dient gescheiden van het bovengronds trappenhuis door wanden/plafonds met EI60 en een (bij brand) zelfsluitende deur EI130.*
- *Bovenaan het gemeenschappelijk trappenhuis dient een rookluik voorzien te worden.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, en ook voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **niet** overeenstemming met dit algemeen bouwreglement en wijkt af op de volgende punten:

Artikel 5.7. Afwijkingmogelijkheden. *De vergunningverlenende overheid kan op gemotiveerd verzoek van de aanvrager een afwijking toestaan op het minimale aantal te voorziene fietsparkeerplaatsen.*

Toetsing: Afwijking toestaan. Het betreft een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning met 2 woonentiteiten. In de nieuwe toestand blijft het aantal ongewijzigd maar worden grote verbouwwerken uitgevoerd. In de nieuwe toestand wordt een fietsenberging voorzien, dit is positief. Echter voldoet de nieuwe fietsenberging niet aan de oppervlaktevereisten zoals gesteld in artikel 5.6 Oppervlaktevereisten van het Algemeen Bouwreglement. De fietsenberging is ook moeilijk bereikbaar en toegankelijk omwille van de smalle gang. De doorgangbreedte bedraagt 80 cm alsook de 5 trapjes naar beneden maken de fietsenberging minder goed toegankelijk (artikel 5.5 bereikbaarheid en toegankelijkheid fietsenstalling). Het is positief dat er inspanning werd gedaan om een fietsenstalling te voorzien. Rekening houdende met het feit dat het aantal woonentiteiten niet wijzigt kan de afwijking verleend worden op de inrichting en oppervlakte van de fietsenstalling.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van 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.

De bestaande meergezinswoning wordt uitgebreid waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 75 m². Er worden 2 putten van 5000 L voorzien. Hieraan is voldaan.

Het hemelwater wordt gebruikt voor spoeling van de toiletten en voor de wasmachines. Beide woonentiteiten moeten aangesloten worden op de hemelwaterput.

Er wordt geen infiltratievoorziening voorzien. Na aftrek van 2 x 30 m² zou er slechts 15 m² overblijven wat resulteert in een infiltratieoppervlakte van 1,2 m² met een buffervolume van 482 l. Aangezien dit verwaarloosbaar klein is geniet de compensatie voor het plaatsen van 10.000 L de voorkeur.

Bovendien wordt een deel van het platte dak ingericht als groendak, dit is positief.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent over hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://vmm.vlaanderen.be/beleid/waterbeleid/overstromingen>

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als opmerking opgenomen.

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

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

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 werd **1 bezwaarschrift** ingediend binnen de vervalt termijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Er werd geen toestemming gegeven voor het bekleden van de gemene muur met 140mm. Men wilt ook liever de bestaande toestand met baksteen behouden en geen wijziging door het aanbrengen van een bijkomende isolatie- en crepilaag.

Er wordt ook gevraagd aan de Stad Gent om de exacte positie van het zichtscherm ten opzichte van de perceelsgrens mee te bekijken in de beoordeling van de aanvraag.

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

Een omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet) en omvat louter een ruimtelijke beoordeling. Het isoleren van de scheidingsmuur en voorzien van crepi is vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Een omgevingsvergunning wordt m.a.w. steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten en doet hierover geen uitspraak. Dit heeft tot gevolg dat als de muur 'gemeen' blijkt, moeten eventuele aanpassingen gebeuren met respect voor de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek. Het lijkt erop dat de ondoorzichtige afscherming wordt geplaatst tegen de perceelsgrens. Deze hebben als doel om niet te kunnen inkijken bij aanpalende percelen. Als het alsnog wordt geplaatst op de perceelsgrens moet dit gebeuren met respect voor de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp beoogt de verbouwing van een bestaande meergezinswoning met 2 appartementen. Vanuit zinnvolle erfgoedzorg pleiten wij voor behoud van voorgevelbeeld, dakvorm en interieur (dragende structuur, ruimtelijkheid en kenmerkende planindeling). In het ontwerp worden alle aspecten voldoende behouden. De oorspronkelijke typologie blijft voldoende afleesbaar.

Schouwen, en mogelijks ook andere vaste interieurelementen worden verwijderd. Nochtans dragen zij bij aan de erfgoedwaarde van een pand. Waar mogelijk worden zij best behouden en geïntegreerd in het ontwerp.

Het bestaande PVC-schrijnwerk wordt vervangen. Hiertegen is geen bezwaar. Het voorgestelde nieuwe schrijnwerk bestaat uit aluminium in een grijze kleur. Dit is atypisch bij deze architectuur en doet er ook afbreuk aan. Oorspronkelijk had dit pand (wit) geschilderd houten schrijnwerk met verfijnde profilering. De voordeur en het raam daarboven zijn nog oorspronkelijk en kunnen als model dienen. Via opmerkingen wordt gevraagd om het storende schrijnwerk te vervangen door nieuw schrijnwerk naar historisch model.

De voorgestelde interne wijzigingen worden gunstig beoordeeld. Beide woonentiteiten beschikken over een voldoende woon- en leefkwaliteit. De leefruimtes en keukens zijn voldoende ruim en genieten van voldoende natuurlijke lichtinval. Ook de slaapkamers voldoen qua oppervlakte aan de hedendaagse woonkwaliteitsvereisten. Hoewel de eerste woonentiteit niet beschikt over een afzonderlijke bergruimte van minimaal 3 m² en de wasplaats slechts 2,6 m² groot is, wordt vastgesteld dat bijkomende opbergmogelijkheden voorzien worden in de inkomhal. Hierdoor kan aangenomen worden dat voldoende bergruimte aanwezig is.

De uitbreiding en herinrichting dragen bij tot een verbetering van de woon- en leefkwaliteit van beide woonentiteiten. De eerste woonentiteit beschikt over een private tuin, terwijl voor de tweede woonentiteit een buitenruimte wordt gecreëerd in de vorm van een dakterras op het platte dak van de bestaande uitbouw. Het voorzien van een kwalitatieve buitenruimte wordt

positief beoordeeld en vormt een belangrijke meerwaarde voor het wooncomfort. In de bestaande toestand beschikt de tweede woonentiteit niet over een buitenruimte. Het voorgestelde terras strekt zich uit tot op een bouwdiepte van 12 m. Hoewel in de omgeving reeds terrassen werden vergund op een vergelijkbare hoogte en diepte, heeft het terras in voorliggende aanvraag een aanzienlijke impact op het rechter aanpalende perceel. Ten opzichte van deze aanpalende woning wordt de bouwdiepte op de derde verdieping immers uitgebreid met ongeveer 4,8 m voorbij de achtergevel. Gelet op de hoogte waarop deze uitbreiding zich situeert, leidt dit tot een sterker ingesloten gevoel en een bijkomende aantasting van de lichttoetreding voor het rechter aanpalende perceel. De voorziene ondoorzichtige afscherming beperkt weliswaar de inkijk, maar versterkt tegelijkertijd de impact op de lichtinval.

Om de hinder voor het rechter aanpalende perceel te beperken en een evenwicht te bewaren tussen het wooncomfort van beide eigendommen, wordt het terras beperkt tot op 1,90 m van de rechter perceelsgrens. Het resterende gedeelte dient als groendak te worden aangelegd. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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_2026080885 bijlage 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 meergezinswoning aan Michel Brosteaux - Melissa Van Houtte gelegen te Meersstraat 132 en 134, 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:

Terras op verdieping

Het terras moet 1,90 m afstand nemen tot de rechter perceelsgrens. Het resterende deel moet als ontoegankelijk groendak aangelegd worden

Brandweer

Het advies en voorwaarden opgenomen in het advies van Brandweerzone Centrum (advies van 14 augustus 2026, met kenmerk 077856-001/PV/2026) moeten strikt nageleefd worden.

De fietsen/afvalberging en de kelder dient gescheiden van het bovengronds trappenhuis door wanden/plafonds met EI60 en een (bij brand) zelfsluitende deur EI130.

Bovenaan het gemeenschappelijk trappenhuis dient een rookluik voorzien te worden.

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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 maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

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. 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:

Erfgoed

Schouwen, en mogelijks ook andere vaste interieurelementen worden verwijderd. Nochtans dragen zij bij aan de erfgoedwaarde van een pand. Waar mogelijk worden zij best behouden en geïntegreerd in het ontwerp.

Oorspronkelijk had dit pand (wit) geschilderd houten schrijnwerk met verfijnde profilering. De voordeur en het raam daarboven zijn nog oorspronkelijk en kunnen als model dienen. Er wordt gevraagd om het storende schrijnwerk te vervangen door nieuw schrijnwerk naar historisch model.

Openbaar domein:

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

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

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

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

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst 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 vervalt termijn 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 vervalt termijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of

stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de 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.

 Elektronisch ondertekend op
12/10/2026 14:14:39 (GMT+02:00) door
Liesbet Vertriest, adjunct-
algemeendirecteur, voor de algemeen
directeur bij delegatie (zie ook
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

 Elektronisch ondertekend op
12/10/2026 12:42:13 (GMT+02:00) door
Mathias De Clercq, burgemeester en
voorzitter vast bureau

2026_CBS_08392 - OMV_2026080885 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Meersstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026080885

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_VB MGW_S_N_BB_Br-VH-260118.pdf	hsbGJFjp7XRC7bZsXtqoUg==
BA_VB MGW_S_N_AA_Br-VH-260118.pdf	0F4Ygmkl/O3dXkDQrLxzwQ==
BA_VB MGW_S_B_BB_Br-VH-260118.pdf	duIFG6MXZK/XjGCLczig5g==
BA_VB MGW_S_B_AA_Br-VH-260118.pdf	AKUTib2DYSaugdCt6gbX7w==
BA_VB MGW_P_N_3_Br-VH-260118.pdf	As9ThEZhe3NGHQIPlu8ykw==
BA_VB MGW_P_N_2_Br-VH-260118.pdf	Ptxu/KKfYXOBdiMZrl+jmg==
BA_VB MGW_P_N_1_Br-VH-260118.pdf	aCMrgJgwGb5nPzkYukj+nQ==
BA_VB MGW_P_N_2_Br-VH-260118.pdf	l4xaorTgfs/q6RnLi4TVxg==
BA_VB MGW_P_N_1_Br-VH-260118.pdf	CA1CSzIABxqit9Mqo7XV7w==
BA_VB MGW_P_B_3_Br-VH-260118.pdf	f07v2qgNWd2FC8gVknwrFg==
BA_VB MGW_P_B_2_Br-VH-260118.pdf	7iYaawJqWTE14Jno2y4ljw==
BA_VB MGW_P_B_1_Br-VH-260118.pdf	43z/y8fVS2oifz2DOrhA5A==
BA_VB MGW_P_B_2_Br-VH-260118.pdf	lmM8jhfhINep5OMNuELaeg==
BA_VB MGW_P_B_1_Br-VH-260118.pdf	s+m277XX5c7S0Ho/cqQCKg==

BA_VB MGW_G_N_ZGR_Br-VH-260118.pdf	+xX1KJr3WxL1NmiGrKDHdA==
BA_VB MGW_G_N_ZGL_Br-VH-260118.pdf	2Pa/ijeyZpt0KWA7HviDtQ==
BA_VB MGW_G_N_VG_Br-VH-260118.pdf	KBclv7oU+AUQepiDmqdulg==
BA_VB MGW_G_N_AG_Br-VH-260118.pdf	IBtYBAKL6kzAL3uuZsnWpg==
BA_VB MGW_G_B_ZGR_Br-VH-260118.pdf	P3lqchCfWhRvdWy8OBlq1g==
BA_VB MGW_G_B_ZGL_Br-VH-260118.pdf	5MCOVwVd+Ywl6Ocllh0Rw==
BA_VB MGW_G_B_VG_Br-VH-260118.pdf	+WmFES2RRxY8FieWx51m3A==
BA_VB MGW_G_B_AG_Br-VH-260118.pdf	zCHNPZRqRlXgmm0WfOZJFg==
BA_000_T_N_2_Br-VH-260118.pdf	kmXf011x0PB02Zk9TZ5ImQ==
BA_000_T_N_1_Br-VH-260118.pdf	Ghn3jEFgi3sS7dSjvvVxbg==
BA_000_T_B_2_Br-VH-260118.pdf	kTH3bYizVeO6fzGAqqjptg==
BA_000_T_B_1_Br-VH-260118.pdf	fQplM4dgTG8wKkXis4RXlQ==
BA_000_L_N_1_Br-VH-260118.pdf	q2xD2R7agM64vHegrVmcfw==
BA_000_I_N_1_Br-VH-260118.pdf	GKblOsZvIC+az4YmCtJCZg==
BA_000_I_B_1_Br-VH-260118.pdf	X0431tNnZP6qYzmsRF7Klg==