



---

**2026\_CBS\_08426 OMV\_2026054724 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Heiveldstraat, 9040 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?**

Jolan Heene - Lotte Hollevoet met als contactadres Koningin Astridlaan 175, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV\_2026054724) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 mei 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Heiveldstraat 258, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 1255A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 6 juli 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 1 oktober 2026.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Heiveldstraat in Sint-Amandsberg. De omgeving wordt gekenmerkt door een beperkte strook van 7 rijwoningen, waaronder de woning van de aanvraag, met verder in hoofdzaak open bebouwing. De woning in kwestie heeft een gevelbreedte van ongeveer 5,30 m en een bouwdiepte van ongeveer 15 m. Het pand betreft een gesloten eengezinswoning met twee bouwlagen en een hellend dak.

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

Met deze aanvraag wordt de gelijkvloerse aanbouw gesloopt en vervangen door een nieuwe. De totale bouwdiepte na verbouwing (incl. hoofdvolume) bedraagt 17,40 m. De nieuwe dakrand ligt op een hoogte van 3,55 m. Aan de linkerzijde wordt de scheidingsmuur over de volledige hoogte van de nieuwe aanbouw opgehoogd over een diepte van 2,30 m. Aan de rechterzijde wordt de scheidingsmuur eerst opgehoogd met 36 cm over een lengte van 2 m. Ter hoogte van de achterste 22 cm van de aanbouw wordt de scheidingsmuur vervolgens opgehoogd tot de volledige hoogte van de nieuwe aanbouw.

Achteraan de nieuwe aanbouw wordt bovendien een luifel voorzien met een lengte van 1,75 m en een hoogte van 3,55 m.

Deze aanvraag voegt een dakuitbouw toe aan de achterzijde van het dakvlak. De dakuitbouw is ca. 2,50 m breed, ca. 2,50 m hoog en springt niet terug ten opzichte van het gevelvlak. Er wordt 1 m afstand gehouden tot de rechterperceelsgrens, ca. 1,20 m tot de linkerperceelsgrens. De achterliggende ruimte wordt ingericht als bijkomende slaapkamer.

Voor het overige wordt het hoofdvolume intern heringericht. Voor de herinrichting van de woning worden zowel op het gelijkvloers als op de verdiepingen interne aanpassingen uitgevoerd. Op het gelijkvloers wordt de trap verplaatst en tegen de zijgevel ingericht. De bestaande indeling wordt opengewerkt, waarbij de zithoek, keuken en eetruimte worden geïntegreerd tot één doorlopende leefruimte. In de nieuwe aanbouw worden de keuken en eetruimte ondergebracht.

Op de eerste verdieping wordt de bestaande tweede slaapkamer omgevormd tot badkamer. Daarnaast wordt een nieuwe trap voorzien die toegang geeft tot de zolderverdieping. De zolderverdieping wordt ingericht als volwaardige woonverdieping en omvat twee slaapkamers.

Aansluitend aan de woning wordt een terras aangelegd met een oppervlakte van 29,65 m aansluitend aan de woning. Het hemelwater dat terecht komt op deze verharding infiltreert in de tuin.

Het riolerings- en afwateringsstelsel van de woning wordt aangepast. Er wordt een hemelwaterput met een volume van 7500 l geplaatst, die overloopt naar een bovengrondse infiltratievoorziening.

## 2. HISTORIEK

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

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

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

### 4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

#### 4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

##### Gewestplan

Het project ligt in **woongebied** volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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

##### Gewestelijk RUP

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.

##### Gemeentelijk RUP

De laatste ca. 20m van het perceel ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'VICTOR BRAECKMANLAAN - NIEUWELAAN - ANTWERPSESTEENWEG' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 25 januari 2016). De locatie is volgens dit RUP gelegen in **zone voor publiek groen**.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gemeentelijk RUP. Er moet wel opgemerkt worden dat er op zowel de luchtfoto als de foto's bijgevoegd aan het dossier te zien is dat er constructies staan in deze zone. Het plaatsen van private constructies in een zone voor publiek groen is steeds vergunningsplichtig omdat dit in se strijdig is met de voorschriften en daardoor niet vrijgesteld is vergunning.

##### BPA

De eerste ca. 25 m van het perceel ligt in het bijzonder plan van aanleg WESTVELD, goedgekeurd op 13 april 1988, en is bestemd als **zone voor gesloten bebouwing** en **zone voor koeren en tuinen**.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen. De aanvraag is **niet** in overeenstemming met volgende stedenbouwkundige voorschriften:

- **Bouwhoogte:**

*De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenkant van de kroonlijst. Bij de vaststelling van de hoogte uitgaande van het aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een min. hoogte van 2,70 m en een max. hoogte van 3,20 m toebedacht.*

De nieuwe aanbouw heeft een maximale hoogte van 3,65 m gemeten ten opzichte van de rooilijn.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

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

Er wordt in de beschrijvende nota uitgebreid gemotiveerd waarom de afwijking inpasbaar is in de omgeving. Deze motivatie wordt gevolgd. Een gelijkvloerse achterbouw met een hoogte van 3,65 m gemeten vanaf de rooilijn (3,55 m vanaf het nulpeil van de woning) kan stedenbouwkundig worden aanvaard. De afwijking is eerder beperkt en niet van die aard dat het gelijkvloerse karakter van de achterbouw wordt aangetast. Bovendien wordt de bijkomende hoogte voldoende benut door een ruime glaspartij in de achtergevel en een aanzienlijke vrije hoogte in de leefruimtes te realiseren, wat een gunstig effect heeft op de woonkwaliteit. Er werden geen bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek, zodat kan worden aangenomen dat de impact voor de omwonenden beperkt blijft.

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

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

#### **4.3. Verordeningen**

##### ***Algemeen Bouwreglement***

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

Het ontwerp is **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

- **Artikel 3.2** – Beperken van verhardingen

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

De aanvraag voorziet in de aanleg van een terras met een oppervlakte van 29,65 m<sup>2</sup> aansluitend aan de woning. Hoewel een terras als functioneel onderdeel van een woonentiteit aanvaardbaar is, wordt vastgesteld dat het perceel voor een aanzienlijk deel gelegen is binnen een zone voor publiek groen volgens het gemeentelijk RUP VICTOR

BRAECKMANLAAN - NIEUWELAAN - ANTWERPSESTEENWEG. Hierdoor is de effectief bruikbare private tuinzone beperkter dan de totale perceelsoppervlakte laat uitschijnen.

Gelet op deze planologische context wordt het voorziene terras als relatief omvangrijk beschouwd ten opzichte van de beschikbare private buitenruimte. De aangevraagde verhardingsoppervlakte gaat hierdoor verder dan wat als strikt noodzakelijk kan worden beschouwd voor het normale gebruik van de woning en beperkt de resterende onverharde ruimte. De aanvraag stemt daarom niet volledig overeen met de doelstelling van artikel 3.2 van het Algemeen Bouwreglement, namelijk het maximaal vrijwaren van onverharde en infiltrerende oppervlaktes. Om voldoende onverharde oppervlakte rond de verharding te vrijwaren en een rechtstreekse infiltratie van afstromend hemelwater mogelijk te maken, wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat het terras langs beide perceelsgrenzen een afstand van minimaal 50 cm tot de perceelsgrens bewaart. Deze stroken dienen onverhard en waterdoorlatend te worden aangelegd en behouden.

#### ***Gewestelijke verordening hemelwater***

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

Zie waterparagraaf.

#### ***4.4. Uitgeruste weg***

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

### **5. WATERPARAGRAAF**

#### ***5.1. Ligging project***

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- aan de straat 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*

De bestaande woning wordt uitgebreid en het riolerings- en afwateringsstelsel wordt aangepast waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 89,50 m<sup>2</sup>.

Er wordt een hemelwaterput geplaatst met een inhoud van 7500 l conform de gewestelijke hemelwaterverordening. De hemelwaterput is uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, wasmachine en gebruik buiten.

#### *Infiltratievoorziening*

Het perceel is groter dan 120 m<sup>2</sup> waardoor er de plaatsing van een infiltratievoorziening verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 59,50 m<sup>2</sup>.

Er wordt een bovengrondse infiltratievoorziening geplaatst met een buffervolume van 3500 l en een infiltratieoppervlakte van 9 m<sup>2</sup>. Volgens de gewestelijke hemelwaterverordening moet de infiltratievoorziening een buffervolume van minstens 1963l en een infiltratieoppervlakte van minstens 4,76 m<sup>2</sup> hebben. De infiltratievoorziening die voorzien wordt, is bijgevolg in overeenstemming met de verordening.

#### *Verharding*

Het terras wordt aangelegd over een aanzienlijke diepte en vrijwel de volledige breedte van het perceel. Hierdoor blijft slechts een beperkte onverharde strook beschikbaar voor de natuurlijke infiltratie van hemelwater afkomstig van de verharding. Gelet op artikel 3.2 van het Algemeen Bouwreglement, dat voorschrijft dat verhardingen tot een minimum beperkt moeten worden, is het aangewezen de infiltratiemogelijkheden op eigen terrein te maximaliseren. Om voldoende onverharde oppervlakte rond de verharding te vrijwaren en een rechtstreekse infiltratie van afstromend hemelwater mogelijk te maken, wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat het terras langs beide perceelsgrenzen een afstand van minimaal 50 cm tot de perceelsgrens bewaart. Deze stroken dienen onverhard en waterdoorlatend te worden aangelegd en behouden.

#### *Bodem*

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

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlareminstens 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***

De straat 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

Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

#### ***Waterkwaliteit***

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag, **mits te voldoen aan bovenstaande voorwaarden**, de watertoets doorstaat.

## **6. NATUURTOETS**

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

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. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 14 juli 2026 tot en met 12 augustus 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

Voorliggende aanvraag heeft tot doel het aanpassen van een bestaande eengezinswoning aan de hedendaagse comforteisen. De verbouwing gebeurt zodanig dat de visuele verbinding tussen de leefruimtes en de tuin, die in de huidige situatie door de bestaande gebouwenconfiguratie volledig ontbreekt, hersteld wordt. De bouwdiepte van de nieuwe achterbouw wordt beperkt en de gelijkvloerse oppervlakte wordt, op de ruimtes nabij de inkom- en traphal na, ingericht als één aaneengesloten ruimte waarin de keuken en de leefruimtes worden ondergebracht. Deze

ruimte wordt door middel van een brede glaspartij met de tuin verbonden. Door de koppeling van de leefruimtes aan elkaar en aan de buitenruimte wordt daglicht tot diep in de woning naar binnen getrokken.

De dakuitbouw zorgt voor een optimalisatie van het bestaande dakvolume, wat de kwaliteit van de slaapkamer ten goede komt. De dakuitbouw is ondergeschikt aan het bestaande dakvolume, valt binnen de gangbare afmetingen en houdt voldoende afstand tot de perceelgrenzen. De impact op de aanpalenden en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

Het materiaalgebruik en vormgeving is duurzaam en esthetisch verantwoord. De verbouwingen situeren zich achteraan de woning waardoor voorliggende aanvraag het straatbeeld niet wijzigt.

De geplande bouwdiepte van 17,40 m is ruim, maar in overeenstemming met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg. Hoewel de resterende open ruimte op het perceel in absolute cijfers omvangrijk lijkt, moet hierbij rekening worden gehouden met de planologische bestemming van het achterste perceelsgedeelte als zone voor publiek groen volgens het geldende RUP. Hierdoor is de effectief bruikbare private tuinzone beperkter dan de totale perceelsoppervlakte doet vermoeden.

Omwille van voormelde redenen kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, mits er voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden.

#### 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\_2026054724 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 eengezinswoning aan Jan Heene - Lotte Hollevoet gelegen te Heiveldstraat 258, 9040 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:**

**Verharding:**

Het terras dient langs beide zijdelingse perceelsgrenzen een minimale afstand van 50 cm te bewaren. Deze stroken dienen onverhard te worden ingericht zodat hemelwater afkomstig van het terras op eigen terrein kan infiltreren.

**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](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

Op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://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](http://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.

**Opzoeken riolering bij sloop:**

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via [www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling](http://www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling).

**Privéwaterafvoer:**

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer](http://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](http://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-rioleringsystemen/Deel4\\_DWAsystemen\\_07\\_2014.pdf](https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf)

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

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

**Openbaar domein:**

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

**Sloop:**

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads Kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

**Artikel 3:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

**Openbaar domein:**

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [wegen@stad.gent](mailto: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](http://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 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 vervalltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Artikel 100.**

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

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

#### **Artikel 101.**

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

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

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

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

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

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

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van

25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de 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 14:14:41 (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 12:58:48 (GMT+02:00) door  
Mathias De Clercq, burgemeester en  
voorzitter vast bureau

2026\_CBS\_08426 - OMV\_2026054724 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Heiveldstraat, 9040 Gent - Vergunning

**Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026054724**

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_Heiveldstraat<br>258_G_B_01_voorgevel.pdf       | G80mz2GuGcOWS4fU5phuCw== |
| BA_Heiveldstraat<br>258_G_B_03_achtergevel.pdf     | r4fpiE2cSip1+BH9vKI6mQ== |
| BA_Heiveldstraat<br>258_G_N_01_voorgevel.pdf       | wVqHcMgXnl4W3+c44DuHow== |
| BA_Heiveldstraat<br>258_G_N_04_zijgevelL.pdf       | O6r+2VqAMy898u17y+ehGg== |
| BA_Heiveldstraat<br>258_G_B_04_zijgevelL.pdf       | b9SIF9eKbwPatBlzROH9aA== |
| BA_Heiveldstraat<br>258_G_N_03_achtergevel.pdf     | x/Bb6XBrN/I31pL7qLPRng== |
| BA_Heiveldstraat<br>258_G_B_02_zijgevelR.pdf       | e7cY1FZ/eqO6LOc1cK7qTQ== |
| BA_Heiveldstraat<br>258_G_N_02_zijgevelR.pdf       | Xiiu+k9Xl/s31ZfY7is8BA== |
| BA_Heiveldstraat<br>258_I_N_01_inplnieuw.pdf       | Gr4wygpgS5qtK0xsjdF8CA== |
| BA_Heiveldstraat<br>258_I_B_01_inplbestaand.pdf    | y7ZGzMcuVZiPtCx7+8Q2Q==  |
| BA_Heiveldstraat<br>258_L_N_01_legendenieuw.pdf    | 9X3gprCeyWgrmZ9Dx+AnkQ== |
| BA_Heiveldstraat<br>258_L_B_01_legendebestaand.pdf | vKWFxVWnU6Y4MaHNkAkTdg== |
| BA_Heiveldstraat 258_P_B_01_gvl.pdf                | ikHWpetffDkyEzCQP5J5kw== |
| BA_Heiveldstraat<br>258_P_N_05_fund&riol.pdf       | C1GbMLFsKgRRizsjEgYGgA== |

|                                                    |                          |
|----------------------------------------------------|--------------------------|
| BA_Heiveldstraat<br>258_P_N_03_zolderverdiep.pdf   | DpCXigpT+zdxZrj4TzTMFA== |
| BA_Heiveldstraat<br>258_P_B_03_zolderverdiep.pdf   | NB9UjzX/ceYHEXd5COIGHw== |
| BA_Heiveldstraat 258_P_N_01_gvl.pdf                | cZRO27zVgnnDp6vCbGc/Zw== |
| BA_Heiveldstraat 258_P_B_04_dak.pdf                | f2o9W+mBXd+ZdMZXkoxhfQ== |
| BA_Heiveldstraat<br>258_P_B_02_Verdiep.pdf         | Gb2WK6MkYE4IO3v/CN0IyA== |
| BA_Heiveldstraat<br>258_P_N_02_verdiep.pdf         | bmPs4hh8uxELiDZR3dutKg== |
| BA_Heiveldstraat 258_P_N_04_dak.pdf                | 4r8NVMQYQ6VHtnN3j6RUIA== |
| BA_Heiveldstraat<br>258_P_B_05_fund&riol.pdf       | Jp7t2lt7rg6UuukA7JinrQ== |
| BA_Heiveldstraat 258_S_N_01_sned<br>AA.pdf         | HMV6SJtWLDbX9oELe40Lg==  |
| BA_Heiveldstraat 258_S_B_02_sned<br>BB.pdf         | qUXrxmyaH+jcFmCCeHeHcA== |
| BA_Heiveldstraat 258_S_N_02_sned<br>BB.pdf         | uoeEFbrgishYsyGkibEFqQ== |
| BA_Heiveldstraat 258_S_B_01_sned<br>AA.pdf         | de+WISmmHHnQz5kqQB1MNg== |
| BA_Heiveldstraat<br>258_T_B_01_terreinprofiel1.pdf | irOhKq9yXvtGDYIyvi7M6g== |
| BA_Heiveldstraat<br>258_T_N_01_terreinprofiel1.pdf | YmHQvJAZ6yRyubaPhzsV8A== |