



2026_CBS_08432 OMV_2026091939 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het vervangen van de bestaande eengezinswoning door een nieuwe eengezinswoning, met behoud van de voorgevel, het aanleggen van een zwemvijver en het bouwen van een tuinberging - met openbaar onderzoek - Nekkersvijverstraat, 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?

Michiel Vancoillie met als contactadres Nekkersvijverstraat 137, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026091939) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 30 juli 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het vervangen van de bestaande eengezinswoning door een nieuwe eengezinswoning, met behoud van de voorgevel, het aanleggen van een zwemvijver en het bouwen van een tuinberging
- Adres: Nekkersvijverstraat 105, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 1079V4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 augustus 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

Het project is gelegen langs de Nekkersvijverstraat, in de wijk Dampoort. De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door gesloten bebouwing bestaande uit rijwoningen. Op het perceel bevindt zich momenteel een eengezinswoning met twee bouwlagen en een hellend dak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat de sloop van het bestaande gebouw, met behoud van de voorgevel. De bestaande dakpunt ter hoogte van deze voorgevel wordt evenwel verwijderd. Ook de achterliggende bebouwing en de bijgebouwen langs de rechter perceelsgrens worden gesloopt.

Achter de behouden voorgevel wordt een nieuwe eengezinswoning opgericht. Het nieuwe hoofdvolume bestaat uit drie bouwlagen en wordt afgewerkt met een plat dak voorzien van een groendak. De nieuwe dakrand bevindt zich op ca. 9,42 m boven het trottoirpeil en ligt ongeveer 2 m achter de bestaande voorgevel.

De woning wordt over de volledige perceelsbreedte van ca. 8,20 m gerealiseerd. De bouwdiepte bedraagt 18 m op het gelijkvloers en 10 m op de verdiepingen.

Tussen de behouden voorgevel en de nieuwe voorgevel wordt op het maaiveldniveau een fietsenberging ingericht. Op de eerste verdieping wordt deze tussenruimte gedeeltelijk gebruikt als terras aansluitend bij een slaapkamer, terwijl een deel ervan als vide open blijft. Op de tweede verdieping wordt de ruimte tussen beide gevels met een dak ingevuld, voorzien van een groendak. Op de ingediende plannen zijn echter ook een tafel en stoelen ingetekend, waardoor de indruk ontstaat dat deze ruimte eveneens als terras zal worden gebruikt in aansluiting bij de bureauruimte. Dit wordt in de projectomschrijving niet expliciet vermeld.

De sloop van de bestaande en de bouw van de nieuwe eengezinswoning leidt tot verschillende aanpassingen aan de scheidingsmuren met beide aanpalende percelen.

In de achtertuin worden vergunningsplichtige zaken aangevraagd. Zo wordt een zwemvijver met plantenfilter aangelegd met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 18 m². De zwemvijver wordt vormgegeven met rechte wanden en een vlakke bodem. Daarnaast wordt een wadi zonder omkisting aangelegd. Volgens de plannen bestaat een fysieke verbinding tussen de zwemvijver en de wadi. Het waterelement wordt voorzien op zo'n 5,5 m achter de achtergevel van de woning. De wadi houdt ongeveer 0,5 m afstand van de meest nabijgelegen (rechter)perceelsgrens.

Verder wordt achteraan op het perceel een vrijstaand bijgebouw opgericht. Dit bevindt zich op ongeveer 31,6 m van de achtergevel van de woning en wordt ingeplant tegen de linkerperceelsgrens. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van ca. 36 m², omvat één bouwlaag

en wordt afgewerkt met een plat dak. De dakrandhoogte bedraagt ongeveer 3 m ten opzichte van het omliggende maaiveld. Het bijgebouw zal worden gebruikt als tuinberging. Het optrekken van dit bijgebouw tegen de perceelsgrens leidt tot een aanpassing ter hoogte van de aanpassingen aan de scheidingsmuren met het linkeraanpalende perceel, over een diepte van minstens 4 m.

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

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een deelgebied waarvoor specifieke voorschriften zijn opgesteld.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg (BPA) NIJVERHEIDSKAAL, goedgekeurd op 9 juni 1995, en is bestemd als **zone voor gesloten bebouwing** en **zone voor koeren en tuinen**. Het maximaal aantal bouwlagen is voor de woning op het perceel in kwestie vastgesteld op 2.

De aanvraag is niet overeenstemming met de voorschriften. Het wijkt af op de volgende punten van het BPA:

1/ Afwijkingen

Bouwhoogte

Het BPA beperkt de bouwhoogte tot maximaal twee bouwlagen. De aanvraag voorziet een woning met drie bouwlagen. Hierdoor wordt de in het BPA vastgelegde referentiehoogte overschreden. Daarnaast overstijgt het voorgestelde volume het gabarit van de rechteraanpalende woning.

Bijgebouw

Het BPA bepaalt dat bijgebouwen binnen de zone voor koeren en tuinen op minimaal 2 m van de perceelsgrenzen moeten worden opgericht, tenzij een koppeling met een aanpalend bijgebouw mogelijk is. Het voorgestelde bijgebouw wordt tegen de linkerperceelsgrens

ingeplant zonder dergelijke koppeling, waardoor ook op dit punt wordt afgeweken van de geldende voorschriften.

2/ Afwijkingsmogelijkheden

Artikel 4.4.9/1 van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. *De aanvraag heeft hier geen betrekking op.*
- Afwijkingen kunnen enkel op bepaalde voorschriften van het gewestplan (cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972) worden toegepast. Waaronder 'woongebieden'. *De aanvraag situeert zich in woongebied en voldoet dus aan deze voorwaarde.*
- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied. *De aanvraag heeft hier geen betrekking op.*

De aanvraag voldoet dus aan de voorwaarden om gebruik te kunnen maken van artikel 4.4.9/1. Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden.

Daarbij verduidelijkt Art. 4.3.1§2 VCRO het afwegingskader van de goede ruimtelijke ordening als volgt: "...het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

- beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (BGO)
- bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:
 - de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
 - de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;"

Daarnaast blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden bij de afweging of het gebruik van zo'n afwijkingsbepaling al dan niet wénselijk is. Voor deze aanvraag betreft dit een **positieve** evaluatie.

3/ Beoordeling goede ruimtelijke ordening

Bouwhoogte

Hoewel het BPA een maximale hoogte van twee bouwlagen voorschrijft, wordt een bouwhoogte van drie bouwlagen binnen de Gentse stedelijke context algemeen als een gangbaar schaalniveau beschouwd. Dergelijke bouwhoogtes komen veelvuldig voor binnen het bestaande rijwoningweefsel van zowel de binnenstad als de negentiende-eeuwse gordel en de deelgemeentelijke kernen.

Het voorzien van een bijkomende bouwlaag laat toe de woning op een compacte en ruimtelijk efficiënte wijze uit te breiden zonder bijkomende ruimte-inname. Vanuit zowel woonkwalitatief

als energetisch oogpunt is een bouwvolume van drie bouwlagen aanvaardbaar. De bijkomende bouwlaag heeft bovendien een beperkte bouwdiepte, waardoor de impact op de aanpalende percelen beperkt blijft. Er worden geen onaanvaardbare hinder verwacht. Deze beoordeling wordt ondersteund doordat tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaren werden ingediend met betrekking tot de voorgestelde bouwhoogte.

Bijgebouw

Het bijgebouw wordt tegen de linker perceelsgrens ingeplant, in afwijking van de voorgeschreven afstand van 2 m. Vanuit ruimtelijk oogpunt is deze inplanting aanvaardbaar. Door het bijgebouw tegen de perceelsgrens te plaatsen, blijft de resterende tuinzone immers meer aaneengesloten en wordt versnippering van de open tuinruimte vermeden.

Daarnaast blijft de impact op de aanpalende percelen beperkt. Het bijgebouw heeft een bescheiden hoogte van ongeveer 3 m en situeert zich langs een perceelsgrens waar zich aan de zijde van het buurperceel garages bevinden. Hierdoor wordt geen noemenswaardige hinder inzake bezonning, lichtinval of gebruikscomfort verwacht. Ook tegen deze afwijking werden tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaren ingediend.

Gelet op het voorgaande kunnen de gevraagde afwijkingen vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar worden geacht.

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 **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

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 situeert zich in het afstroomgebied van de Boven-Zeeschelde in beheer van de Vlaamse Waterweg – Afdeling Regio Centraal. Het ligt niet in de onmiddellijke nabijheid 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) met middelgrote tot grote kans in het huidige klimaat.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel bevat reeds gebouwen en verharding.

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 (GSV) en het algemeen bouwreglement van de stad Gent (ABR) inzake hemelwater getoetst:

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstelsel van afval- en hemelwater. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, uit in de nog niet gescheiden openbare riool van de Nekkersputstraat.

Verharding

Het terras en een pad worden aangelegd in niet waterdoorlatende materialen. In principe kan de verharding afstromen naar de niet verharde omgeving (tuin).

De verharding grenst aan de infiltratievoorziening, onder de verharding wordt de hemelwaterput voorzien. De oppervlakte van de verharding wordt meegenomen in de dimensionering van de infiltratievoorziening (zie verder).

Dakoppervlakte

Het dak van de tuinberging (36 m²) kan afwateren in de niet verharde omgeving.

Het dak van de woning wordt voorzien van een groendak met een bufferend vermogen van > 50 l/m².

Het groendak wordt aangesloten op een hemelwaterput van 10 m³ met hergebruik via een recuperatiesysteem. Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair, een dienstkraan voor de aansluiting van een wasmachine en een dienstkraan voor onderhoud tuin.

Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie. Dit is opgenomen **als bijzondere voorwaarde**.

Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening is bovengronds (infiltratiekom aansluitend bij de zuivering in functie van de zwembijver). De voorziening dient een inhoud te hebben van (36 m² dakopp., 30 m² verharding en 18 m² zwembijver x 33 l/m²) 2772 liter en een oppervlakte van 6,72 m². De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 3200 liter en een oppervlakte van 16 m², diepte 25 cm. Met overloop naar de openbare riolering.

Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR inzake hemelwater.

De voorwaarden die voortvloeien uit de verordening moeten worden ontworpen en uitgevoerd conform de richtlijnen zoals uiteengezet in het Technisch Achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

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 ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Voorkom wateroverlast voor het project:

Gelet op de ligging in overstromingsgevoelig gebied zijn maatregelen van overstromingsveilig bouwen noodzakelijk.

De overstromingsdiepte op het perceel in het toekomstig klimaat bij een middelgrote kans bedraagt 52 cm boven het maaiveld (bron: www.waterinfo.be/watertoets). Het vloerpeil van de woning dient veiligheidshalve nog 30 cm hoger aangelegd te worden (golfslag), of dus 82 cm boven het maaiveld. Dit wordt voorzien in het ontwerp. Ophogingen in de tuinzone voor het zwembad, tuinberging, terras en paden zijn niet toegelaten. Terreinophogingen dienen beperkt te blijven tot het gebouw zelf en eventueel een toegangszone tot de woning. Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**. 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 bijkomende wateroverlast zal voordoen.

Bij de plaatsing van de hemelwater – en septische put moeten maatregelen voorzien worden opdat er geen overstromingswater zou kunnen binnendringen bv. met waterdichte en verankerde deksels.

Bij een overstroming komen de openbare rioleringen soms onder druk te staan. Er is dan gevaar voor terugslag.

De afval- en hemelwaterafvoer van de gebouwen dient beschermd te worden tegen terugslag vanuit het openbaar rioleringsstelsel. Indien noodzakelijk kunnen hiervoor een pompinstallatie en/of terugslagkleppen worden voorzien. Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Vrijwaar ruimte voor water en voorkom wateroverlast buiten het project:

De nieuwe bebouwde oppervlakte is niet groter dan de huidige situatie, zodat er geen bijkomende ruimte voor water wordt ingenomen.
Het maaiveld mag enkel ter hoogte van de woning opgehoogd worden (zie hoger). Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Verenigbaarheid van het project met het watersysteem:

Gelet op de overstromingsproblematiek kunnen geen afwijkingen op de GSV inzake hemelwater toegestaan worden. De GSV (en ABR) worden correct toegepast in de aanvraag.

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

Bomen

De impact op de bestaande te behouden bomen is beperkt. De woning wordt wel ingeplant op korte afstand van een bestaande magnolia. De magnolia achter de woning is een waardevol groen element en moet behouden blijven. Tijdens de werken moet het wortelgestel, de stam en de kruin zorgvuldig worden beschermd. De aanvrager bevestigt dat hij hiervoor de nodige maatregelen treft. Het behoud van de boom wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd.

Stikstof

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Lozing

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 27 augustus 2026 tot en met 25 september 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Met uitzondering van de eerder besproken afwijkingen van het BPA (zie punt 4 – toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften), die afzonderlijk werden beoordeeld en ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht, is de aanvraag in overeenstemming met de geldende bestemmings- en inrichtingsvoorschriften. De voorschriften van het BPA zijn voldoende gedetailleerd uitgewerkt en worden geacht een vertaling te vormen van de principes van de goede ruimtelijke ordening. Aangezien het project, behoudens de aanvaardbare afwijkingen, hiermee overeenstemt, kan in beginsel worden gesteld dat het voorstel getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

Specifiek voor deze aanvraag verdienen enkele aspecten een nadere beoordeling. De aanvraag voorziet in het behoud van de bestaande voorgevel, met daarachter de oprichting van een nieuwe eengezinswoning. Hoewel deze aanpak eerder uitzonderlijk is, resulteert zij in een architecturaal kwalitatief ontwerp dat de beeldkwaliteit van de bestaande straatwand respecteert, terwijl de achterliggende nieuwbouw op een hedendaagse wijze invulling geeft aan de woonfunctie.

Daarnaast wordt tussen de bestaande en de nieuwe voorgevel, ter hoogte van de eerste verdieping, een terras ingericht aansluitend bij een slaapkamer. Gelet op de beperkte diepte van deze ruimte en de aanwezigheid van de behouden voorgevel heeft dit terras slechts een zeer beperkte ruimtelijke impact. Er wordt geen onaanvaardbare hinder inzake inkijk naar de aanpalende percelen verwacht.

Op de tweede verdieping wordt de ruimte tussen de bestaande en de nieuwe voorgevel ingericht als groendak. Hoewel op de plannen tevens een tafel en stoelen zijn ingetekend, wordt deze zone niet expliciet omschreven als terras. Een gebruik als dakterras is evenwel niet verenigbaar met de bepalingen inzake lichten en zichten uit het Burgerlijk Wetboek, aangezien deze ruimte grenst aan de zijdelingse perceelsgrenzen. Het voorzien van zichtschermen zou dit juridisch kunnen ondervangen, maar wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar geacht omdat dit zou leiden tot een verstoring van het straatbeeld en een verrommeling van de gevelcompositie. Bovendien wordt de combinatie van een recreatief gebruik met een groendak weinig realistisch geacht. Om elke onduidelijkheid uit te sluiten, wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat deze zone uitsluitend als groendak mag worden ingericht en niet als dakterras.

Aan de achterzijde van de woning worden gevelopeningen voorzien ter hoogte van de achterliggende platte daken. De aanwezigheid van deze ramen is op zich stedenbouwkundig aanvaardbaar en geeft geen aanleiding tot hinder. Zij zouden echter een gebruik van het aangrenzende platte dak als dakterras kunnen faciliteren. Gelet op de onmiddellijke aansluiting van deze platte daken op de zijdelingse perceelsgrenzen zou een gebruik als verblijfsruimte aanleiding kunnen geven tot rechtstreekse inkijk in de aanpalende percelen. Dit is strijdig met de bepalingen inzake lichten en zichten uit het Burgerlijk Wetboek en doet afbreuk aan de privacy van de omwonenden. Ook hier geldt dat het recreatieve gebruik van het groendak voor problemen zou kunnen zorgen voor duurzaamheid van het groendak. Om die redenen wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat het betreffende platte dak niet mag worden ingericht als dakterras.

Daarnaast is het positief dat de bestaande, diep ingeplante bijgebouwen worden gesloopt en het nieuwe gebouw een beperktere bouwdiepte heeft. Hierdoor ontstaat meer samenhangende open ruimte op het perceel, wat de ruimtelijke kwaliteit van de tuinzone ten goede komt.

De woning wordt wel ingeplant op korte afstand van een bestaande, waardevolle magnolia. De magnolia achter de woning is een waardevol groen element en moet behouden blijven. Tijdens de werken moet het wortelgestel, de stam en de kruin voldoende worden beschermd. De aanvrager bevestigt dat hij hiervoor passende maatregelen treft. Het behoud en de bescherming van de boom worden als **bijzondere voorwaarde** opgelegd.

Ook de inrichting van de tuinzone wordt ruimtelijk aanvaardbaar geacht. De tuin beschikt over een voldoende omvang en de zwemvijver wordt op voldoende afstand van de perceelsgrenzen ingeplant. De aanleg van de zwemvijver draagt bij aan de gebruiks- en belevingskwaliteit van de tuin en creëert een ecologische meerwaarde door de ontwikkeling van een natte biotoop.

Voor de wadi wordt het echter wenselijk geacht een minimale afstand van 1 m tot de perceelsgrenzen te respecteren. Op die manier worden mogelijke watergerelateerde hinder en onderhoudsproblemen ten aanzien van de aanpalende percelen vermeden. De oppervlakte die hierdoor verloren gaat, moet wel worden gecompenseerd, zonder de aanwezige bomen in gedrang te brengen (niet binnen de horizontale kruinprojectie van bestaande bomen). Om een goede ruimtelijke inpassing te waarborgen, wordt het respecteren van een minimale afstand van 1 m tot de perceelsgrenzen als **bijzondere voorwaarde** aan de vergunning gekoppeld.

Op basis van bovenstaande beoordeling kan worden gesteld dat de aanvraag, mits naleving van de opgelegde bijzondere voorwaarden, in overeenstemming is met de principes van de goede ruimtelijke ordening.

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_2026091939_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het vervangen van de bestaande eengezinswoning door een nieuwe eengezinswoning, met behoud van de voorgevel, het aanleggen van een zwembijver en het bouwen van een tuinberging aan Michiel Vancoillie gelegen te Nekkersvijverstraat 105, 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:

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").

De 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.

Opzoeken riolering bij sloop

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in

afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. 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.

Zwemvijver en wadi

De overloop van de zwemvijver dient op de regenwaterleiding of RWA aangesloten te worden.

De wadi dient op minimaal 1 m van de perceelsgrenzen te worden aangelegd. Binnen deze afstand mogen geen onderdelen van de wadi worden voorzien. De noodzakelijke oppervlakte voor bovengrondse infiltratie dient volledig op eigen terrein te worden gecompenseerd, zonder deze aan te leggen binnen de horizontale kroonprojectie van bestaande bomen.

Dakterrassen

Noch de platte daken aan de achterzijde van de woning, noch het platte dak aan de voorzijde van de woning ter hoogte van de 2^{de} verdieping mogen worden ingricht als dakterras.

Sloop

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

Niveau 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 dwarselling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Oprit

Aangezien de oprit op het openbaar domein niet meer uitgaat op een autostaanplaats is de oprit op te breken (zie ook opmerkingen).

Ruimte voor water

Het groendak(en) wordt aangesloten op een hemelwaterput. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.

De voorwaarden die voortvloeien uit de Hemelwaterverordening moeten worden ontworpen en uitgevoerd conform de richtlijnen zoals uiteengezet in het Technisch Achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

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 verplicht 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.

Ophogingen van het maaiveld in de tuinzone voor het zwembad, tuinberging, terras, paden, ... zijn niet toegelaten. Terreinophogingen dienen strikt beperkt te blijven tot het woongebouw zelf en eventueel een toegangszone tot de woning.

Bij de plaatsing van de hemelwater – en septische put moeten maatregelen voorzien worden opdat er geen overstromingswater zou kunnen binnendringen bv. met waterdichte en verankerde deksels.

De afval- en hemelwaterafvoer van de gebouwen dient beschermd te worden tegen terugslag vanuit het openbaar rioleringsstelsel. Indien noodzakelijk kunnen hiervoor een pompinstallatie en/of terugslagkleppen worden voorzien.

Boom

De bestaande magnolia net achter de woning moet behouden te blijven en mag noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks worden beschadigd of gerooid als gevolg van de vergunde werken. Voor de aanvang en gedurende de volledige duur van de werken aan de eengezinswoning moeten alle nodige beschermingsmaatregelen worden getroffen om de stam, de kruin en het wortelgestel van de boom te vrijwaren van schade. Indien ondanks deze maatregelen schade aan de boom wordt vastgesteld die het voortbestaan ervan in het gedrang brengt, wordt dit beschouwd als een niet-naleving van de vergunningsvoorwaarden.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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).

Overstromingsgebied

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat het perceel gelegen is in een gebied met risico's tot overstromen. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast in zijn woning te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming.

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.

Oprit

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve in functie van het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn 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 vervalttermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

 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_08432 - OMV_2026091939 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het vervangen van de bestaande eengezinswoning door een nieuwe eengezinswoning, met behoud van de voorgevel, het aanleggen van een zwembad en het bouwen van een tuinberging - met openbaar onderzoek - Nekkersvijverstraat, 9040 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026091939

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_WNG_T_N_TT'_terreinprofiel TT'.pdf	kLd8lBxbcfjO2tlzkTo/3w==
BA_WNG_T_B_TT'_terreinprofiel TT'.pdf	WiWAh3Cp9l4DBk5A2SlgeA==
BA_WNG_S_W_N_A_snedes AA'_v2.pdf	D/ptoRBEjDprGt7VOi74eA==
BA_WNG_S_W_B_A_snedes AA'.pdf	KF+h7RzIQ9g4/0Evhj66lw==
BA_WNG_P_N_+3_dakenplan_v2.pdf	TZhuq3r+dLXWCu8fGw8s8Q==
BA_WNG_P_N_+2_zolderverdieping_v2.pdf	mpd67D46HKeAom+bLaXseA==
BA_WNG_P_N_+1_eerste verdieping_v2.pdf	xGhS/2gZt1eCZVF1sbCXEw==
BA_WNG_P_N_+0_gelijkvloers_v2.pdf	Z7kfz2lnMmjUFAKTRc+ICg==
BA_WNG_P_N_-1_funderingsplan_v2.pdf	iQeoF5WODkPZW7lIA0h9og==
BA_WNG_P_B_+3_dakenplan.pdf	Vbzulm30nC6K3f774DZOqw==
BA_WNG_P_B_+2_zolderverdieping.pdf	a8nmvLYLC/5lJFwfHEgyRA==
BA_WNG_P_B_+1_eerste verdieping.pdf	Qht+bjGLrag/zVUeiQ7yJA==
BA_WNG_P_B_+0_gelijkvloers.pdf	OukBp6rRO58bpGCGOOFE/g==
BA_WNG_P_B_-1_funderingsplan.pdf	5kV3KcY68O8RLKyvj3ZDjg==

BA_WNG_P_B_-1_funderingsplan.pdf	g/a9gQp8XHESwipjFzczNA==
BA_WNG_L_N_legende.pdf	nw6hJ/m3wUeLNQyn7/SA5Q==
BA_WNG_L_B_legende.pdf	lwsVSBb/LWdx86Q/JeF7nA==
BA_WNG_I_N_inplatingsplan_v2.pdf	1LwBAmd/KqKVGH8kY9q6lA==
BA_WNG_I_B_inplatingsplan.pdf	OG0om/+7CarXKo7rapSG1A==
BA_WNG_G_W_N_westelijke gevel.pdf	uwrFeg+qbHBz2uCwP9oVsQ==
BA_WNG_G_W_B_westelijke gevel.pdf	7UXL9ZLHNSgKTo8ZBJEY5Q==
BA_WNG_G_N_Z_zuidelijke gevel.pdf	yKUK31DgWszLtzmrrib2ow==
BA_WNG_G_N_N_noordelijke gevel.pdf	BS8/jgm3QPh8fPWFqHf3zQ==
BA_WNG_G_B_Z_zuidelijke gevel.pdf	6ZsGVVpXJvmz36Plq0uQlw==
BA_WNG_G_B_N_noordelijke gevel.pdf	Q2s+l7nqAj8wuvashLJzyw==