



2026_CBS_09033 OMV_2026097263 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning, het aanleggen van een zwembad, het bouwen van een tuinberging - met openbaar onderzoek - Gravin Johannastraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 29 oktober 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Astrid De Bruycker, schepen-voorzitter; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Christophe Peeters, schepen
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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Liese-Lore Avermaete met als contactadres Theresianenstraat 1, 9000 Gent en Matthias Boeraeve met als contactadres Theresianenstraat 1, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2026097263) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 16 augustus 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning, het aanleggen van een zwembad, het bouwen van een tuinberging
- Adres: Gravin Johannastraat 12, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 2716R

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26 augustus 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 19 oktober 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand uit huidige aanvraag bevindt zich langs de Gravin Johannastraat straat in de wijk 'Elisabethbegijnhof – Prinsenhof – Papegaai – Sint-Michiels'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing met een woonfunctie. De westelijke zijde van de Gravin Johannastraat wordt gekenmerkt door het Sint-Elisabethbegijnhof.

Perceel

Het perceel heeft een L-vorm en is ca. 212 m², heeft een totale diepte van 29 m bij een breedte van 6 m aan de voorzijde en 11,17 m aan de achterzijde van het perceel.

Erfgoedwaarde

Het pand is op het gewestplan ingekleurd in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. In dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

De huidige straatwand van de Gravin Johannastraat ontstond na een rooilijnwijziging in de periode 1870-1880. De panden met huisnummers 4 tot en met 12 werden echter pas gebouwd in 1936-1937. Voordien bevond zich op deze locatie een open, driehoekig plein ten noorden van de infirmerie van het Sint-Elisabethbegijnhof.

De panden met even huisnummers 4 tot en met 12 vormen samen een architecturaal coherent geheel dat kenmerkend is voor de interbellumperiode.

Het pand nr. 12 is een representatief voorbeeld van de Nieuwe Zakelijkheid en werd in 1936 ontworpen door architect Léon De Keyser. Zowel de gevel als de oorspronkelijke planopbouw zijn nagenoeg integraal bewaard gebleven. Enkel het buitenschrijnwerk van de ramen werd in de loop der tijd vervangen.

Het pand bezit een architecturale en historische waarde en heeft samen met de aanpalende woningen, een belangrijke ensemblewaarde. De opname binnen het CHE-gebied bevestigt de cultuurhistorische betekenis van het gebouw.

Deze komt tot uiting in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevels: de indeling, geleding, ritmering, materialisatie en authentiek buitenschrijnwerk;
- Het uitzicht van de daken: met hun volume en dakafwerkingsmateriaal;
- De hoofdstructuur: dragende muren en vloeren (houten roosteringen, moer- en kinderbalken), dakconstructie, dragende keldergewelven en de trappartijen
- De indeling: kenmerkende en intact bewaarde plattegrond;
- De ruimtelijkheid die voortvloeit uit de hoofdstructuur en indeling.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning, het aanleggen van een zwembad & het bouwen van een tuinberging.

Morfologie

Het hoofdgebouw bestaat uit 2 bouwlagen met een licht hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 10,65 m (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +8,33 m en +6,91 m aan de achtergevel (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume van het hoofdgebouw wordt aangepast, waarbij het hellende dak verwijderd wordt en er een bijkomende bouwlaag met hellend dak wordt voorzien. De nieuwe bouwlaag is ten opzichte van de voorgevel teruggetrokken voorzien en bevindt zich op 3,35 m t.o.v. de rooilijn. De kroonlijst aan de voorgevel bedraagt +10,53 m en +9,68 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Aan de voorzijde wordt een dakterras ingericht. De nieuwe bouwlaag zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met 2,75 m over een lengte van 60 cm en de rechter scheidingsmuur met maximaal 2,75 m over een lengte van 4,15 m.

De bestaande gelijkvloerse aanbouw is perceelsbreed voorzien tot op een bouwdiepte van 12,6 m (gemeten vanaf de rooilijn) en heeft een totale hoogte van +2,95 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Ter hoogte van de rechterperceelsgrens is er een aanbouw aanwezig tot op een diepte van 19,5 m (gemeten vanaf de rooilijn), met een breedte van 2,55 m en een totale hoogte van +2,95 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). De bestaande aanbouwvolumes worden integraal gesloopt.

Er wordt een nieuwe perceelsbrede aanbouw met hellend dak voorzien tot op een diepte van 17,5 m (gemeten vanaf de rooilijn) en met een totale hoogte van +4,23 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van de rechter scheidingsmuur met 1,3 m over een lengte van 7 m. De linker scheidingsmuur dient niet aangepast te worden.

Achteraan het perceel, rechts en grenzend aan de achterste perceelsgrens met de rechteraanpalende wordt er een bijgebouw geplaatst van 6,6 m².

In de linker achterhoek van de tuinzone wordt er een zwembad van 10 m² voorzien.

Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 2000 liter, een hemelwaterput van 7500 liter en een bovengrondse infiltratievoorziening (10 m²).

Indeling

De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een inpandige garage links, centraal de inkom en rechts een bureau aan de voorzijde, centraal de traphal, berging en zitruimte en aan de achterzijde de eetruimte en keuken. De eerste verdieping is voorzien van een 2 slaapkamers aan de voorzijde, centraal de traphal en een slaapkamer en badkamer aan de achterzijde. De tweede verdieping is voorzien van een slaapkamer met badkamer en een dakterras.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 19/05/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van verbouwings- en uitbreidingswerken op de benedenverdieping (KW G-5-70).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde 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.

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'BINNENSTAD - DEEL BEGIJNHOF/PRINSENHOF', goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern en Zone A voor woningen.

Artikel 1.1. Definities stroken;

De strook voor hoofd- en bijgebouwen is gesitueerd langs de uitgeruste openbare wegen. De diepte van deze strook, te meten vanaf de rooilijn, wordt bepaald in functie van de gemiddelde perceelsdiepte.

Toetsing

De gemiddelde perceelsdiepte bedraagt voor dit perceel 30,9 m, met een minimale diepte van 29,4 m (linkerperceelsgrens) en maximale perceelsdiepte van 32,44 m (rechterperceelsgrens tot diepste punt perceel). Het voorschrift bepaald dat bij een perceelsdiepte tussen 24 en 36 m bedraagt de strook een diepte van 12 m + de perceelsdiepte/6, wat voor dit perceel resulteert in een strook van 17,15 m diep. De aanvraag voorziet echter in een bouwdiepte van 17,5 m, wat een overschrijding is van 35 cm. De beoogde afwijking op bouwdiepte is ruimtelijk niet te motiveren gezien de andere beoogde afwijkingen en hieronder wordt een bijzondere voorwaarde gekoppeld.

Artikel 2.2.2. Bestemmingen van tuinstrook en binnenkern;

De bestemming in klasse 3 voor tuinen bestaat uit winkels, gemeenschapsuitrusting op buurniveau en verzorgende bedrijven. Hierbij mag er maximum 25% bebouwd worden en dient minimum 50% onverhard voorzien te worden.

Toetsing

Gekoppeld aan de afwijkende bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping is ook de afwijkende bestemming in de tuinstrook, zijnde een woonbestemming die hier niet toegelaten is. Als motivering wordt aangehaald dat dergelijke bouwdiepte aanvaardbaar zou zijn vanwege de bouwdiepte van de linker aanpalende en de aansluiting hierop. De bestaande aanbouw is in geen enkel geval een aanleiding om dezelfde bouwdiepte te gaan hanteren, afwijkend van de voorschriften zowel naar bouwdiepte als bouwhoogte. Bij een nieuw te bouwen volume dienen de gelende regels steeds gevolgd te worden, daar dat deze een weergave zijn van de goede ruimtelijke ordening en de inpasbaarheid in de omgeving. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat de bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping beperkt dient te blijven tot maximaal 17,15 m gemeten vanaf de rooilijn (conform de BPA voorschriften).

Verder wordt de maximale verhardingsgraad in de tuinzone overschreden, waarvoor geen afwijking wordt gemotiveerd. De tuinzone heeft een oppervlakte van 110 m², waarvan 25% of 27,5 m² bebouwd kan worden en maximaal 25% of 27,5 m² verhard kan worden. In huidige aanvraag wordt er 39,5 m² aan verharding voorzien (incl. zwembad en tuinpaden) en 9,15 m² aan bebouwing. De maximale verhardingsgraad wordt bijgevolg overschreden met 12 m², wat in combinatie met alle andere beoogde afwijking ruimtelijk niet aanvaardbaar is. Er dient voldoende aandacht te zijn voor een onverharde tuinzone, conform de voorschriften. **Hierbij wordt het aanleggen van een zwembad alsook het bijhorende terras uitgesloten uit de vergunning (overschrijding verhardingsgraad en impact op de omgeving).**

Artikel 3.3.2. Hoogte van de achtergevels van de hoofdgebouwen:

Voor deze hoogte geldt dezelfde regel als voor de voorgevel (de referentiehoogte bedraagt 3, uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen) waarbij de achtergevel maximum zo hoog mag zijn als de voorgevel.

Toetsing

De aanvraag voorziet een derde bouwlaag met beperkt hellend dak en een teruggetrokken voorgevel. De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +8,33 m en +9,68 m aan de achtergevel. Het optrekken van de kroonlijsthoogte van de achtergevel zorgt ervoor dat deze hoger komt dan de voorgevel. Het BPA laat een volwaardige 3 bouwlagen toe maar het ontwerp kiest bewust om een teruggetrokken verdieping te voorzien in functie van het creëren van een dakterras aan de voorzijde en beperkt op deze manier ook de impact op de aanpalende burens alsook op het uitzicht in de omgeving. De afwijking op bovenstaand artikel is bijgevolg aanvaardbaar.

3.3.3. Hoogte van de bijgebouwen (in de strook voor hoofd- en bijgebouwen);

De hoogte van de bijgebouwen (opgericht in de strook voor hoofd- en bijgebouwen) wordt bepaald t.o.v. het straatpeil. De hoogte van de constructies opgericht in de tuinstrook en op de binnenkern wordt bepaald t.o.v. het maaiveld. Op de perceelsgrenzen mag de hoogte maximum 3,5 m bedragen, tenzij op het bestemmingsplan morfologie expliciet een bepaalde referentiehoogte opgegeven is (toepassing zie art. 3.3.1.). Deze referentiehoogte mag eveneens op de zijperceelsgrenzen aangehouden worden. Indien de hoogte van de bestaande gemene

muren hoger is kan het College evenwel afwijkingen toestaan, voor zover dit stedenbouwkundig verantwoord is.

Toetsing

De nieuwe aanbouw heeft een maximale bouwhoogte van 4,23 m gemeten vanaf het trottoirpeil, wat een afwijkende hoogte is met 73 cm. Er wordt hierbij aansluiting gezocht op de bestaande scheidingsmuur met de linkeraanpalende wat vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. De beoogde bouwhoogte is ook afwisselend vanwege de gekozen architectuur van het dak. Ter hoogte van de rechteraanpalende is er een ophoging noodzakelijk met maximaal 1,3 m. Door het implementeren van een hellend dakvorm kan de ophoging van de scheidingsmuur ook tot het strikt noodzakelijke beperkt worden en kan dit als ruimtelijk inpasbaar aanschouwd worden.

Artikel 3.7 Dakvorm, dakbedekking;

De vorm van de daken, de dakbedekking, de dakkapellen en de dakvensters moeten in harmonie zijn met de bedaking in de omgeving. Bij zadel- en schilddaken van hoofdgebouwen zal de dakhelling recht zijn, en een hoek vormen van minstens 40° tot maximum 60° ten opzichte van de horizontale.

Toetsing

Er wordt een nieuwe bouwlaag voorzien met een licht hellend dak. Beide naburige panden alsook de ruimere omgeving beschikken over een hellend dak. De vooropgestelde dakvorm is bijgevolg niet in harmonie met de omgeving. Gezien het teruggetrokken karakter en toch licht hellende dakvorm aan de achterzijde kan de beoogde typologie wel als ruimtelijk inpasbaar beschouwd worden. De beoogde dakvorm heeft daarbij een beperktere impact op de omgeving dat het voorzien van een hellend dak onder 60 graden.

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 ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad 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).
- 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

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 105 m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 7500 liter. De aanvraag voldoet hieraan. De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De totale dakoppervlakte bedraagt 105m². Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwaterende oppervlakte met 30 m² verminderd worden. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 75 m².

De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **6 m²**. Het buffervolume bedraagt 33 l per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval **2475 liter**.

Groendak

Aangezien het nieuw plat dak wordt aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen
<https://vmm.vlaanderen.be/beleid/waterbeleid/overstromingen>.

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.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 3 september 2026 tot en met 2 oktober 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **2 bezwaarschriften** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Bouwhoogte

Er kan niet akkoord worden gegaan met de beoogde bouwhoogte van de gelijkvloerse aanbouw daar dat deze zal zorgen voor een afname van de ruimtebeleving in de naburige tuinzones en verlies aan daglichttoetreding zal teweegbrengen.

Tuinberging

De inplanting van de tuinberging tegen de achterste perceelsgrens voor het voorzien van een warmtepomp en andere technieken zal een te grote impact qua geluidshinder met zich meebrengen.

Zwembad

Het voorzien van een zwembad in deze rustige maar toch dens bevolkte wijk zal zorgen voor enerzijds een grote geluidsoverlast maar de stabiliteit van de oude begijnhofmuren wordt sterk in twijfel getrokken.

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

Bouwhoogte

De beoogde afwijking op de bouwhoogte wordt enkel op de linkerperceelsgrens voorzien naar aansluiting op de bestaande scheidingsmuur en wordt op de rechterperceelsgrens lager en met een hellend dak voorzien om zo de impact op de burens te beperken. De bouwhoogte en afwijking hierop kan vanuit een ruimtelijk oogpunt bijgevolg aanvaard worden.

Tuinberging

De inplanting van de tuinberging is conform de geldende voorschriften. Gezien er onvoldoende informatie is inzake de tuinberging worden hieraan bijzondere voorwaarden gekoppeld inzake bouwhoogte. Het voorzien van technieken is vrijgesteld van vergunning en vereist dus geen Omgevingsvergunning.

Zwembad

Het wordt bijgetreden dat een zwembad in dergelijke omgeving een grote negatieve impact kan teweegbrengen. Verder zorgt het inrichten van een zwembad voor een overschrijding van de maximale verhardingsgraad op het perceel en wordt dit ongunstig beoordeeld. Dit wordt verder bijgetreden onder '9. OMGEVINGSTOETS'.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Huidige aanvraag werd niet voorbesproken met de betrokken stadsdiensten en beoogde een ontwerp dat zeer veel afwijkingen vertoont ten opzichte van het geldende BPA. Er wordt steeds aangestuurd dergelijke ontwerpen voor te leggen aan de betrokken stadsdiensten om de haalbaarheid van het project na te gaan. De voorschriften dienen steeds als startpunt en zijn een weerspiegeling van de Goede Ruimtelijk Ordening. Enige afwijking hierop dient grondig en vanuit de ruimtelijke inpasbaarheid gemotiveerd te worden.

Het ontwerp omvat de sloop van de bestaande aanbouwvolumes en vervanging door een nieuw volume. De bestaande aanbouwvolumes maken deel uit van het oorspronkelijk ontwerp van Léon De Keyser. Deze 1-laagse aanbouw was ingericht als keuken, toilet, washuis en kolenkot. Deze ruimtes waren voornamelijk functioneel en hadden een beperkte representatieve waarde. Het nieuwe ontwerp voorziet in de vervanging ervan door een volume dat de leefkwaliteit van de woning zal vergroten zonder afbreuk te doen aan de leesbaarheid van het hoofdvolume. Het nieuwe aanbouwvolume sluit naar bouwhoogte alsook bouwdiepte aan op de linkeraanpalende scheidingsmuur en zoekt op een architecturaal verantwoorde manier aansluiting op de rechterbuur zonder een drastische impact te hebben op de natuurlijke daglichttoetreding op deze buur. De bouwhoogte alsook bouwdiepte zijn afwijkend van de geldende regelgeving. De bouwhoogte kan gezien de beperkte impact als inpasbaar beoordeeld worden maar de beoogde bouwdiepte alsook bestemming in de tuinzone creëren een groot precedent om zomaar dieper bouwen toe te staan en zijn niet noodzakelijk om een hogere woonkwaliteit na te streven. Verder staat dit haaks op de visie om zo compact mogelijk te gaan bouwen. Aan de bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping wordt bijgevolg een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld.

Verder wordt er aanvullend hierop een te groot aandeel verharding in de tuinzone voorzien wat op zijn beurt, in combinatie met de afwijkende bouwdiepte en bouwhoogte van de aanbouw,

zorgt voor een overschrijding van de maximale verhardingsgraad op het perceel. Om een voldoende goed evenwicht op het perceel te verkrijgen wordt **het aanleggen van een zwembad alsook het bijhorende terras uitgesloten uit de vergunning**. Indien het inrichten van een zwembad toch wenselijk is zal een nieuwe Omgevingsvergunning noodzakelijk zijn waarbij de verhardingsgraad conform het BPA wordt voorzien alsook de bouwdiepte van de aanbouw conform wordt voorzien.

Verder wordt het hoofdgebouw voorzien van een bijkomende 3^{de} bouwlaag met een licht hellend dak. Oorspronkelijk had het volume een licht hellend quasi plat dak. Dergelijke bouwhoogte is aanvaardbaar binnen voorliggende context. Binnen de visie van de stad Gent (zie visienota *'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent'*) is op deze locatie de basisschaal van 3 bouwlagen toepasbaar. Een hoogte van drie bouwlagen is een 'Gentse maat', en komt al heel veel voor in het gewone weefsel: klassieke rijwoningen in de binnenstad en de negentiende-eeuwse gordel, in de centra van de deelgemeenten,... . Bovendien is dit naar woonkwaliteit en uit energetisch oogpunt een hoogte waarbij compact kan gebouwd worden. Het nieuwe gabarit past zich op een aanvaardbare wijze in binnen de bestaande context. De voorgevel van de nieuwe bouwlaag wordt teruggetrokken t.o.v. de voorgevel voorzien en biedt ruimte aan een dakterras. Door het teruggetrokken karakter blijft de architectuur en compositie van de voorgevel zeer goed afleesbaar en behoudt deze zijn erfgoedwaarde in het straatbeeld.

Terrassen op verdiepingen worden steeds met de nodige voorzichtigheid benaderd. Dergelijk terras bevindt zich op een grote hoogte, waardoor dit fungeert als een uitkijkpost over de aanpalende woningen en omgeving. Dit kan de privacy van de omwonenden in het gedrang brengen. Bovendien betreft het pand van de aanvraag een eengezinswoning met een tuin, waardoor een extra buitenruimte in de vorm van een dakterras niet noodzakelijk is. Gezien het terras aan de voorzijde gelegen is en dus geen bijkomende impact zal veroorzaken naar inkijk op de tuinen, is de dergelijke inpassing ruimtelijk aanvaardbaar.

Er worden ook aanpassingen aan het interieur voorzien. De oorspronkelijke trap wordt vervangen door een ruimere en comfortabelere trap. Dit is een ingreep op de historische structuur. De nieuwe trap blijft echter wel gesitueerd binnen dezelfde zone als in het oorspronkelijk ontwerp. Hierdoor blijft de hoofdindeling van de woning en de oorspronkelijk planopbouw van het hoofdvolume in grote lijnen afleesbaar. Daarnaast wordt het bestaande schrijnwerk van de ramen in de voorgevel vervangen door nieuwe schrijnwerk met een meer oorspronkelijke indeling. Hierdoor wordt het kenmerkende gevelbeeld in de stijl van de Nieuwe Zakelijkheid opnieuw versterkt en geherwaardeerd.

Het ontwerp zoekt een goed evenwicht tussen behoud van aanwezige erfgoedwaarden en de hedendaagse aanpassing van de woning aan actuele woonnoden. De belangrijkste erfgoedkenmerken van het pand, met name het gevelbeeld, de typologische kenmerken van het hoofdvolume en de afleesbaarheid van de oorspronkelijke planstructuur, blijven voldoende behouden. Het voorliggende ontwerp is zowel ruimtelijk als vanuit erfgoeddoogpunt aanvaardbaar.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor de verbouwing en uitbreiding van de eengezinswoning, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Ongunstig voor het aanleggen van een zwembad alsook het bijhorende terras (overschrijding verhardingsgraad en impact op de omgeving).

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_2026097263_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning, het aanleggen van een zwembad, het bouwen van een tuinberging aan Liese-Lore Avermaete en Matthias Boeraeve gelegen te Gravin Johannastraat 12, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Volgende handeling wordt uitgesloten uit de vergunning:

Het aanleggen van een zwembad alsook het bijhorende terras (overschrijding verhardingsgraad en impact op de omgeving).

Bouwdiepte gelijkvloerse verdieping

De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping dient beperkt te blijven tot maximaal 17,15 m gemeten vanaf de rooilijn (conform de BPA-voorschriften).

Tuinzone

De zone waar het zwembad en bijhorende terras gelegen zijn dienen integraal als onverharde en groene tuinzone aangelegd te worden.

Tuinberging

De tuinberging dient beperkt te blijven qua hoogte even hoog of lager dan de bestaande scheidingsmuur en mag een maximale hoogte van 3,5 m bedragen.

Bovengrondse infiltratievoorziening

Er dient een bovengrondse infiltratievoorziening te worden voorzien met een minimum infiltratieoppervlakte van 6 m² en een buffervolume van 2475 liter.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

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

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

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

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

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

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

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

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

Geen huisaansluiting en gevel gelijk aan de rooilijn – gesloten bebouwing

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

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

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

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

Privéwaterafvoer

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

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

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

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 eventuele RWA-leiding 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.

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10 cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1 m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.

De regenwaterpijpen dienen via het eigen perceel op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden. Er is geen rechtstreekse aansluiting van de regenwaterpijp toegelaten op de openbare riolering.

Private leidingen op openbaar domein

De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan.

De overloop van de regenwaterput of wadi mag in geen geval aangesloten worden op het DWA-stelsel. Indien de overloop op termijn op het openbaar stelsel aangesloten zou worden dient een aparte RWA-(wacht)leiding tot aan de bestaande huisaansluiting voorzien te worden.

Er zal slechts 1 oprit met een breedte van maximum 3 m op het openbaar domein worden toegestaan.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Overstromingsgebied

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat de woning opgericht wordt 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.

De overloop van de regenwaterput of wadi mag in geen geval aangesloten worden op het DWA-stelsel. Indien de overloop op termijn op het openbaar stelsel aangesloten zou worden dient een aparte RWA-(wacht)leiding tot aan de bestaande huisaansluiting voorzien te worden.

Oprit

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein aan te passen.

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).

Rookmelder

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

Drinkwaterinstallatie

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij

ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de 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
30/10/2026 00:04:14 (GMT+01:00) door
Liesbet Vertriest, adjunct-
algemeendirecteur, voor de algemeen
directeur bij delegatie (zie ook
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

 Elektronisch ondertekend op
29/10/2026 15:07:57 (GMT+01:00) door
Astrid De Bruycker, waarnemend
burgemeester

2026_CBS_09033 - OMV_2026097263 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning, het aanleggen van een zwembad, het bouwen van een tuinberging - met openbaar onderzoek - Gravin Johannastraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026097263

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_GRAV12_G_B_01_voorgevel.pdf	tQuVymC7eFYB87Q0kUdXcg==
BA_GRAV12_G_N_01_voorgevel.pdf	N9JIAE8TN0FPYTvSNgsu2A==
BA_GRAV12_G_B_03_zijgevel links.pdf	OO1yO+wStX99Otu9/tAVEw==
BA_GRAV12_G_N_04_zijgevel rechts.pdf	ZsT/4wfile5VNiZxuSZySw==
BA_GRAV12_G_B_02_achtergevel.pdf	yBynNw9lvQLjYWxLjtr6Eg==
BA_GRAV12_G_N_03_zijgevel links.pdf	26q7gBBocayVywf1B5ZXPw==
BA_GRAV12_G_B_04_zijgevel rechts.pdf	6cgSBohbO8esPxRyyQpafA==
BA_GRAV12_G_N_02_achtergevel.pdf	bcHjA66VkOtHgMRUI9S4fw==
BA_GRAV12_I_N.pdf	UUDQ9omzLn6QjsDsnPFrhQ==
BA_GRAV12_I_B.pdf	wrtcpPsh4MLKIB74lhnfwg==
BA_GRAV12_L.pdf	JTVnetoqle0j7Vrnwg3RPw==
BA_GRAV12_P_N_02_gelijkvloers.pdf	aADVaf7TjCeoDneONoszWw==
BA_GRAV12_P_B_03_niveau 1.pdf	ZjvQ8faz5RLNyKoupXXRew==
BA_GRAV12_P_N_05_dakenplan.pdf	Fl6g+7f/VCMCFpFX3Gc/4A==

BA_GRAV12_P_B_04_dakenplan.pdf	+nk0kUnoZ6cPXF4CMmdnGg==
BA_GRAV12_P_N_04_niveau 2.pdf	APoSklis6OjWdrklBw+k6Q==
BA_GRAV12_P_N_01_kelder.pdf	qv17AxbLvHbz+wCdbXRGg==
BA_GRAV12_P_B_01_kelder.pdf	FQh87kE+jBPwzxV8gyGYjA==
BA_GRAV12_P_N_03_niveau 1.pdf	VCN4w+FydnD/NqdEPCrwZg==
BA_GRAV12_P_B_02_gelijkvloers.pdf	adJOFe3YOIHKXVx4QFU/7w==
BA_GRAV12_S_N_C.pdf	KYT637UnTsDU0gLu7PICPQ==
BA_GRAV12_S_N_B.pdf	08wlcMjUc6qa74vVkmKiQw==
BA_GRAV12_S_B_C.pdf	YCHqVtGE0KbNvPRK0a9kmQ==
BA_GRAV12_S_B_A.pdf	gEUdiTw1vK7Oh7Do9Yxp3A==
BA_GRAV12_S_N_A.pdf	8He2sb6pRLmbtGxs5NNUQA==
BA_GRAV12_S_B_B.pdf	WxMqiFzOtbWRid0qaGnb7A==
BA_GRAV12_T_B_01.pdf	usqFfnX9GHtEnR8Ec6UErg==
BA_GRAV12_T_N_01.pdf	hGLzIOQaPaycj9k9CJhFWw==
BA_GRAV12_T_B_02.pdf	yTz0ZUShuapVKXEQhZWZmA==
BA_GRAV12_T_N_02.pdf	08Wa4NX/nOXEhv7mT/rh1Q==