



2026_CBS_03736 OMV_2026010482 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Hector Van Wittenberghestraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 april 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Ellen Troucheau met als contactadres Hector van Witteberhe 8, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026010482) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 26 januari 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Hector Van Wittenberghestraat 45, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 3618B3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16 februari 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 21 april 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel ligt langs de Hector Van Wittenberghestraat in de wijk 'Elisabethbegijnhof-Prinsenhof'.

De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, de hoofdgebouwen tellen overwegend 3 bouwlagen. De omliggende panden zijn hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen.

Morfologie perceel en bebouwing

- * Afmetingen perceel: oppervlakte: ca. 90 m². Straatbreedte: 4,62 m.
- * Type bebouwing: rijbebouwing.
- * Functie van het pand: eengezinswoning.
- * Volume hoofdgebouw: 3 bouwlagen met zadeldak.
- * Totale bouwdiepte gebouwen: 13,07 m.
- * Oppervlakte terras op kelderverdieping: ca. 13,7 m².
- * Oppervlakte onbebouwd (incl. tuintrap): ca. 33,6 m².

Erfgoed

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van behoud.

De gevel van dit pand werd in de tweede helft van de 20e eeuw grondig verbouwd. De huidige gevel heeft hierbij geen erfgoedwaarde.

Op basis van de volumetrie, kroonlijsthoogte en gevelindeling en -breedte dateert het pand oorspronkelijk uit het laatste kwart van de 19e eeuw. De Hector Van Wittenberghestraat werd immers rond 1863 getrokken en de meeste bebouwing dateert dan ook van die periode. Vermoedelijk is de interne draagstructuur nog wel authentiek.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

- * Behoud van de functie eengezinswoning.
- * Herbouwen aanbouwen.
- * Aanpassen van de binnenindeling.

Volumes / Profiel perceelsgrenzen

Hoofdgebouw:

Van dit volume worden achteraan de nok en de kroonlijst opgehoogd met respectievelijk 0,24 m en 0,17 m.

De linker- en rechterzijperceelsgrenzen dienen daarom - ter hoogte van het achterste dakvlak - te verhogen van 0,24 m (nok) tot 0,17 m (achterste kroonlijst).

Aanbouwen:

- * De aanbouw van het kelderniveau (aansluitend op het lagere tuinmaaiveld) wordt gesloopt.
- * Er wordt een nieuwe aanbouw met schuine achtergevel op kelder- en gelijkvloerse niveau aangebouwd:

Op de rechterzijperceelsgrens meet de bouwdiepte 14,08 m achter de rooilijn, dit volume heeft een breedte van 3,00 m en de dakrandhoogte meet 4,53 m boven het trottoirpeil. Hierop wordt een dakterras voorzien tot een diepte van 12,0 m, dit is achteraan en links omgeven met een balustrade, rechts staat een hoge muur op de rechterzijperceelsgrens.

De aanpassingen op de rechterzijperceelsgrens: tussen een bouwdiepte van 12,00 m en 14,08 m wordt de muur verhoogd met 0,17 m naar 4,53 m boven het trottoirpeil.

Op de linkerzijperceelsgrens meet de bouwdiepte 13,22 m achter de rooilijn en de dakrandhoogte meet 3,57 m boven het trottoirpeil.

De aanpassing op de linker zijperceelsgrens: tussen een bouwdiepte van 9,22 m en 11,47 m wordt de muur met 1,05 m verhoogd naar 3,57 m boven het trottoirpeil. Tussen een bouwdiepte van 11,47 m en 13,22 m wordt de muur met 2,33 m verhoogd naar 3,57 m boven het trottoirpeil.

Tuintrap:

Tussen de lagere achtertuin en de gelijkvloerse bouwlaag wordt een open trap voorzien: deze reikt onderaan tot een bouwdiepte van 15,0 m en bovenaan (tegen de linker zijperceelsgrens) tot 14,22 . Voor deze trap werd geen zichtscherm geplaatst.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

- Deels heraangelegd met een gescheiden rioleringsstelsel.
- Geen septische put (want geen nieuwe toiletten op kelder- en/of gelijkvloers niveau).
- Plaatsen van een hemelwaterput (5.000 L)
- Geen infiltratievoorziening en geen groendak.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 31/10/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het afkappen van het pleisterwerk van de voorgevel en het herbezetten ervan met witte plaketten. (1985/1394).

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

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg (BPA) BINNENSTAD - DEEL BEGIJNHOF/PRINSENHOF, goedgekeurd op 18 juli 1989 en is bestemd als a/ Zone A voor woningen, b/ Klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern.

Het ontwerp wijkt af van de voorschriften van het BPA op volgend punt:

***Bouwhoogte van de gelijkvloerse aanbouw:**

Het BPA stelt: De maximale bouwhoogte mag 3,50 m bedragen boven het trottoirpeil.

Het ontwerp voorziet: De dakrandhoogte van de gelijkvloers aanbouw meet deels (rechts) 4,53 m en deels (links) 3,57 m boven het trottoirpeil.

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

De afwijking op de voorschriften van het BPA, is met deze juridische afwijkingmogelijkheid mogelijk, indien voldaan is aan volgende voorwaarden:

1. Er is geen oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het BPA.

De afwijking geeft geen aanleiding tot een bestemmingswijziging.

2. De algemene strekking van het BPA blijft geëerbiedigd:

Er wordt geen extra bouwlaag gecreëerd.

3. De afwijking is in overeenstemming met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied:

De afwijkingsaanvraag heeft geen negatieve impact op de samenhang van de omgeving.

-> De afwijking 'bouwhoogte van de gelijkvloerse aanbouw' beantwoordt aan deze voorwaarden en is bijgevolg juridisch mogelijk.

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

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp 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.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste 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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- 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 worden. 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.

- VERHARDING

De verhardingen moeten waterdoorlatend worden aangelegd (en mogen geen helling van meer dan 2% hebben) en/of de niet-waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

-> Het ontwerp geeft geen aanduiding of er nog bijkomende verharding wordt voorzien in de tuin. Deze norm wordt opgelegd in de bijzondere voorwaarden.

- Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning verbouwd, namelijk het voorzien van nieuwe aanbouwen. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte, die in rekening moet worden gebracht, is 65,5 m².

Er dient een hemelwaterput te worden voorzien met een minimale inhoud van 5.000 L

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

- *Infiltratievoorziening*
Het perceel is kleiner dan 120 m², namelijk 90 m².
-> Er dient geen infiltratievoorziening te worden geplaatst.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

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

Natuurgebieden / Groen:

- * Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750 m van habitatrictlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.
- * Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Stikstof:

- * De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Lozing:

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

Conclusie:

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan de 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 24 februari 2026 tot en met 25 maart 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

De aanvraag behoudt de functie 'eengezinswoning'.
Het nieuwe bouwvolume en de aangepaste binnenindeling in het hoofdgebouw zijn conform met de bepalingen van het algemeen bouwreglement en voorzien een verbetering van de woonkwaliteit.

Erfgoed

Vanuit het erfgoed-standpunt kan gunstig advies gegeven worden, omwille van de verdwenen erfgoedwaarde.

Bouwvolumes en scheidingsmuren

Hoofdgebouw:

De beperkte ophoging van het hoofddak gebeurt in functie van de dakisolatie en heeft geen negatieve ruimtelijke impact op de aanpalende percelen.

Aanbouw kelderverdieping en gelijkvloerse bouwlaag:

De nieuwe bouwdiepte van de aanbouw bedraagt maximaal (rechts) 14,08 m achter de rooilijn. Dit is een vrij beperkte bouwdiepte die voldoende ruimte vrijhoudt voor het inrichten van een buitenruimte op dit eerder ondiepe perceel.

De bouwhoogte van de nieuwe aanbouw, ter hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag meet rechts 4,53 en links 3,57 m boven het trottoirpeil. Dit is vooral aan de linker zijde een grotere bouwhoogte, namelijk 1,03 m hoger dan de voorgeschreven bouwhoogte in het BPA. Deze gewenste hoogte is het gevolg van het doortrekken van de plafondhoogte in de leefruimte (in het hoofdgebouw) naar de aanbouw toe. Gezien de bouwhoogte nog sterker aanleunt bij 1 bouwlaag dan bij 2 bouwlagen en mede gelet op de beperkte bouwdiepte, wordt de bouwhoogte gunstig beoordeeld.

Tuintrap

Deze rijkt tegen de rechterzijperceelsgrens tot een bouwdiepte van 14,22 m achter de rooilijn. Hierbij werd geen zichtschermbaan geplaatst op, of tegen deze zijperceelsgrens, waardoor bovenaan deze trap een grote inkijk mogelijk wordt op het aanpalende perceel, met onaantvaardbare schending van de privacy van deze burens.

Hiervoor werd contact opgenomen met de architect. Hij wenst geen aangepaste plannen te voorzien om een bijkomend zichtschermbaan aan te vragen (dit zou de beslissing te veel vertragen). Hij vraagt om de tuintrap uit de vergunning te sluiten, eventueel wordt deze via een aanvullende aanvraag met aanpassing hernomen.

De tuin blijft intussen voldoende vlot bereikbaar via de interne trap via de kelderverdieping.

Bijzondere voorwaarde: De tuintrap - zonder zichtschermbaan - wordt negatief beoordeeld en wordt uit de vergunning gesloten.

Dakterras aansluitend bij 1^e verdieping:

Het dakterras vereist geen aanpassingen aan het profiel van de zijperceelsmuren: het terras reikt even diep als de aanbouw van de 1^e verdieping van de rechterbuur en komt niet dichters dan 1,90 m van de linker zijperceelsgrens. Hierdoor kunnen we stellen dat het dakterras geen onaantvaardbare inkijk veroorzaakt bij de aanpalende burens.

De profielen van de linker en de rechter scheidingsmuur:

Deze moeten voor het oprichten van de nieuwe aanbouw worden aangepast. De extra

bouwhoogten en -diepten vallen binnen de aanvaardbare normen.
De eigenaars van de 2 aanpalende percelen hebben geen bezwaar ingediend.
De aanpalende burenen worden – *zonder de tuintrap* - niet te sterk ingebouwd, zij zullen geen onaanvaardbare vermindering van de belichting, bezonning, en/of privacy ervaren.
De nieuwe bouwvolumes worden positief beoordeeld ten opzichte van het eigen perceel en hebben geen onaanvaardbare negatieve impact op de omliggende percelen.

Buitenruimte

De buitenruimte verkleint in oppervlakte van ca. 33,6 m² naar 26,9 m².
De onbebouwde ruimte behoudt voldoende grote afmetingen qua diepte en breedte, waardoor gesteld kan worden dat de bijkomende bouwdiepte aanvaardbaar is.

Indien verharding in de tuin wordt voorzien, dan dient volgens de voorschriften van het BPA een onverharde oppervlakte van 50% te worden voorzien in de strook voor klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern, deze strook vangt aan op een perceelsdiepte van 16,0 m achter de rooilijn.

CONCLUSIE

- **Deels voordelig gunstig:** mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden, is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.
- **Deels ongunstig:** voor de tuintrap (schending van de privacy van de linker buur)

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_2026010482_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 van een eengezinswoning aan Ellen Troucheau gelegen te Hector Van Wittenberghestraat 45, 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:

Uit vergunning gesloten : de tuintrap

De tuintrap wordt uit de vergunning gesloten, dit omwille van het ontbreken van een zichtscherm en de schending van de privacy van de linker buur.

Verhardingen

1/ Indien verharding in de tuin wordt voorzien, dan dient volgens de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, met een onverharde oppervlakte van 50% te worden aangelegd in de strook voor klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern, welke aanvangt op een perceelsdiepte van 16,0 m.

2/ Eventuele bijkomende verhardingen moeten waterdoorlatend worden aangelegd (en mogen geen helling van meer dan 2% hebben) en/of de niet-waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

Hemelwaterput

1/ Er dient een hemelwaterput te worden voorzien met een minimale inhoud van 5.000 L

2/ De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op

www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

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

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.

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat 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.

Gelet op de aard van de verbouwing verleent onze dienst vrijstelling m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.

De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden).

Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel "onbereikbaar gesloten" stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

Artikel 3:**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:****Openbaar domein**

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

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

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

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

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

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

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 gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2026_CBS_03736 - OMV_2026010482 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Hector Van Wittenberghestraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026010482

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.

Ogpelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_L035_G_N_02_achtergevel.pdf	BWsXbUFOLxgeERpmcSepZA==
BA_L035_G_B_01_voorgevel.pdf	xhez0ff1PHH/S2yioBNqtA==
BA_L035_G_B_02_achtergevel.pdf	+rllLy/0Q4+T1WQ6fe4t2Q==
BA_L035_G_B_03_zijgevel.pdf	gONgnqbl3K1YrvTSnveLsQ==
BA_L035_G_N_01_voorgevel.pdf	qACdW1EXWVvla63HXKhntA==
BA_L035_G_N_03_zijgevel.pdf	O6BKb+MJr6ggtHMSi9adwg==
BA_L035_I_B_01_inplanting bestaand.pdf	ApLMg7JFWkaZVpSVU7dKIA==
BA_L035_I_N_01_inplanting nieuw.pdf	f5vDWWl0o81hsiw5kBlxVw==
BA_L035_L_B_L_legende.pdf	ZLN7KCdMsrc/3jwTWQJjyw==
BA_L035_P_B_01_fundering riol.pdf	11H6vLM/VJOJqpkwAwBCPQ==
BA_L035_P_B_02_gelijkvloers.pdf	elj6T/jaV9wOt4OSn4mBQQ==
BA_L035_P_B_03_verdieping 1.pdf	LPG/TuMgQnTa+RFbobpcLA==
BA_L035_P_B_04_verdieping 2.pdf	iz0na+svHEnVOdymAk51kw==
BA_L035_P_B_05_verdieping 3.pdf	zx2TYC+4jtu3VMNL6URHlw==

BA_L035_P_B_06_dakenplan.pdf	/fiXWnGfnPsYBq7IV0E5HA==
BA_L035_P_N_01_kelder_riol.pdf	/4O/pVwfW+jOOO0nFRaVnQ==
BA_L035_P_N_02_gelijkvloers.pdf	80BN8JWUPfXNnzuyiqkKdQ==
BA_L035_P_N_03_verdieping 1_.pdf	Cn26s3iFaL/aXaqCb1oK4A==
BA_L035_P_N_04_verdieping 2.pdf	29J3xJC9AYvapDjcdKQ7sA==
BA_L035_P_N_05_verdieping 3.pdf	ddHjE8ibz8Bzsg4TeAxS4g==
BA_L035_P_N_06_dakenplan.pdf	43lr7jefi6zoQLyzYnNwKA==
BA_L035_S_B_01_snedede AA.pdf	XRLNwTlvhtQSiW9O32Elzw==
BA_L035_S_B_02_snedede BB.pdf	ZJkRsTLUz3LnV1JGLj0MEg==
BA_L035_S_N_02_snedede BB.pdf	4QKifuviYUuoQXjjwqjEYw==
BA_L035_S_N_05_snedede AA.pdf	+v+JAoNyfpaUOSfulORTyw==
BA_L035_T_B_01_profiel 01 bestaand.pdf	E4Px4D7PVaiWMsmd2qjj/Q==
BA_L035_T_B_02_profiel 02 bestaand.pdf	KNrwf3j8gv2SbeX2kp1N9Q==
BA_L035_T_N_01_profiel 01 nieuw.pdf	B/9i0Cn7OGGe/yZAFw7Cfw==
BA_L035_T_N_02_profiel 02 nieuw.pdf	++JU7Y1z6fngPDdtdgKpXw==