



---

**2024\_CBS\_05948 OMV\_2024030383 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een nieuwe uitbouw na afbraak van de bestaande en het uitvoeren van stabiliteitswerken - zonder openbaar onderzoek - Werkhuizenstraat, 9050 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 juni 2024

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen  
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

**Motivering**

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

De heer Jordy De Tier met als contactadres Werkhuizenstraat 83, 9050 Gent en Mevrouw Kiana Pieters met als contactadres Werkhuizenstraat 83, 9050 Gent hebben een aanvraag (OMV\_2024030383) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het oprichten van een nieuwe uitbouw na afbraak van de bestaande en het uitvoeren van stabiliteitswerken
- Adres: Werkhuizenstraat 83, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 23 sectie B nr. 485H6

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 april 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 30 mei 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

De aanvraag is gelegen langs de Werkhuizenstraat, in de deelgemeente Gentbrugge. Deze straat kenmerkt zich langs de oostzijde door gesloten eengezinswoningen (2 bouwlagen, hellend dak) met voortuinen en aan de zuidzijde door de 'Werkhuizensite' van de NMBS. Op het perceel van de aanvraag bevindt zich een gesloten eengezinswoning (2 bouwlagen, hellend dak) op ca. 5m achter de rooilijn. De rij woningen paalt achteraan aan een batterij garageboxen.

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

De aanvraag betreft het oprichten van een nieuwe uitbouw na afbraak van de bestaande en het uitvoeren van interne stabiliteitswerken.

De totale bouwdiepte na verbouwing (incl. hoofdvolume) bedraagt ca. 12m, over de volledige perceelsbreedte (8m). De nieuwe dakrand ligt op een hoogte van 3m. Met de aanbouw wordt langs de rechter perceelsgrens een scheidingsmuur met een hoogte van 3m voorzien over een diepte van 3,7m (op heden staat hier een betonnen scheidingspaneel). Langs de linker perceelsgrens wordt de scheidingsmuur opgehoogd met 20cm over 2,7m. De achtergevel zal op het gelijkvloers bestaan uit wit geschilderde gevelsteen, een betonnen plint en zwarte aluminium raamkaders. De achtergevel wordt op de verdieping wit gepleisterd. Aan de voorgevel wordt het schrijnwerk vervangen in aluminium.

Voor het overige wordt het hoofdvolume intern heringericht.

### **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Omgevingsvergunningen

\* Op 12/01/2023 werd een weigering afgeleverd voor het vellen van een kerselaar (OMV\_2022149537).

#### Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 05/04/1963 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning. (1963 GB 685/6)

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

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

### **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

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

##### **GEWESTPLAN**

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

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

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

##### **GRUP**

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

##### **BPA**

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg **MOSCOU**, goedgekeurd op 9 januari 2004, en is bestemd als maximum bouwhoogte in meter, zone voor bijgebouwen, zone voor bouwvrije tuinen, zone voor tuinen en zone voor woningen.

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het BPA.*

#### **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 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

*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 Provincie Oost-Vlaanderen. 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 met een gesloten eengezinswoning.

## **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.

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 7.500L, overeenkomstig de normen vastgelegd in het geldend algemeen bouwreglement, en de verplichting om het nuttig gebruik van dit hemelwater maximaal te voorzien. De hemelwaterput loopt over naar een voldoende ruim gedimensioneerde infiltratievoorziening.

Het hergebruik van het hemelwater heeft een zekere bufferende werking door de vertraagde afvoer van het perceel van dit herbruikt hemelwater.

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

Het plat dak van de nieuwe aanbouw wordt aangelegd als groendak met een buffervolume van 50l/m<sup>2</sup>.

### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **Overstromingen**

Het overstromingsgevoelig gebied is gelegen ter hoogte van de straat, het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **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. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

## 7. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werd **1 bezwaarschrift** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

### ***De bezwaren worden als volgt samengevat:***

#### 1/ onduidelijkheid, onvolledigheid en/of incorrectheid van de bouwplannen:

1. Grondplannen, gevels en snedes BT en NT: op geen enkele van de plannen is de aanzet van de naburige percelen aangeduid buiten de perceelsgrens. Op de plannen wordt niet duidelijk aangegeven waar de woning van bezwaariñdiener aansluit op de woning van de aanvragers.
2. Grondplan gelijkvloers BT: de af te breken tuinmuur staat enkel getekend op het perceel nr. 83: De dikte van de gemene muur en zijn positie t.o.v. de perceelsgrens staat niet vermeld op de plannen.
3. Grondplan gelijkvloers NT:
  - a. bij de nieuwe buitenmuur van de aanbouw wordt geen thermische isolatie getekend, noch thermische ontkoppeling van de gemene muur. Dit kan leiden tot condensvorming/ schimmelvorming in de woning van bezwaarschrijver.

*Er wordt gevraagd om minstens de dikte van de gevraagde 5cm akoestische isolatie door te trekken tot de thermische isolatie van de buitengevel en de isolatie van de achtergevel en de niet-aangebouwde gemene muur op elkaar aan te sluiten.*

- b. Ter hoogte van de gemene muur aan de achtergevel die na de afbraak van de bestaande achterbouw buitenmuur wordt ipv binnenmuur, wordt vermeld 'bestaande muur bureñ waterdicht maken', de nodige muuropbouw wordt echter niet getekend of vermeld. In overleg met de bureñ werd ook afgesproken dat hier een thermische isolatie zou voorzien worden aangezien dit een buitenbuur betreft die voorheen een binnenmuur was.

*Er wordt gevraagd minstens de nodige isolatie te voorzien conform de vigerende EPB wetgeving, in de vorm van minstens 12cm PIR/13cm EPS (afhankelijk van de afwerking). Men is bereid tussen te komen in de kost voor deze isolatie.*

- c. Thv de garage staat er vermeld dat de voorgevel langs de binnenzijde wordt geïsoleerd, dit staat echter niet ingetekend op plan.

*Er wordt gevraagd om bij het plaatsen van de 1m omslag isolatie deze te verlijmen en niet mechanisch te bevestigen om alle risico op schade van de*

*gemene muur te vermijden.*

4. Inplantingsplan NT: intekening van de bovendakse dakopstand ontbreekt thv. de gemene muur, en het bovenaanzicht van de resterende gemene muur die buitenmuur wordt, met de te voorziene dakrand/ deksteen,...? Er is geen snede van de gemene muur en geen informatie over hoe de opstand tussen de 2 aanpalende daken afgewerkt zal worden.  
*Er wordt gevraagd de gemene muur voor zover nodig op te trekken tot 3m boven de vloerpas, en de waterdichting van de dakgoot (van de bezwaarindiener) op te trekken tot onder de nieuwe deksteen of muurafdekkap, en tevens de afwatering van de muurdeksteen of muurafdekkap zo te voorzien dat deze evenredig afwatert naar beide daken.*  
*De dakdichting van de bezwaarindiener werd zeer recent vernieuwd, er wordt gevraagd de nodige voorzorgsmaatregelen te nemen zodat deze niet beschadigd wordt.*
5. Het plan achtergevel NT vermeldt een afwerking in crepi. Volgens de nota wordt de achtergevel op de verdieping langs de buitenzijde afgewerkt met een gevelsteen, en dat geheel wordt dan nadien wit gepleisterd. Deze bijkomende muurdikte van ca. 22cm is niet getekend op de grondplannen maar wel op de snede AA. Ter hoogte van de retour van de
  - a. uitsprong is deze oplossing voor de bezwaarindiener niet aanvaardbaar, daar de nieuwe gevelsteen dan zou komen te steunen op het dak van de aanpaler. Een afwerking met crepi op EPS (13+1cm) is wel aanvaardbaar.
6. Er is onduidelijkheid over de nieuwe inrichting van de voortuinstrook ifv. het plaatsen van de nieuwe rioleringsputten.
7. Volgens de nota wordt op de gemeenschappelijke perceelsgrens een afsluiting voorzien in metselwerk, dit wordt echter niet getekend op de plannen NT.
8. Aanleg terras is onduidelijk: vloerpas terras tov. terras burens, afwatering, afsluiting tussen beide terrassen.

## 2/ De geplande structurele werken omvatten een reële kans op schade aan de woning van bezwaarindiener

1. Grondplan verdieping -1 (funderingen):
  - a. de fundering van de af te breken tuinmuur staat enkel op het perceel nr. 83 getekend. Volgens bezwaarindiener staat de tuinmuur op de perceelsgrens. Op het grondplan verdieping -1 NT staat de bestaande fundering van de af te breken tuinmuur/gemene muur echter niet meer aangeduid.  
*Er wordt benadrukt dat de fundering van de tuinmuur niet mag worden afgebroken om schade aan het aanpalend terras te*

*vermijden.*

- b. Er is geen onderscheid tussen de bestaande en nieuwe fundering zichtbaar op het plan. Er staat geen maatvoering bij de nieuwe funderingen. Er wordt geen nieuwe funderingsstrook voorzien langs de gemene muur. De nieuwe fundering en oude fundering zijn niet losgekoppeld van elkaar, wat scheurvorming kan veroorzaken eens de nieuwbouw gezet is ten opzichte van de bestaande gebouwdelen.

*Er wordt gevraagd om de fundering van de nieuwe aanbouw volledig los van de bestaande gemene muur te voorzien.*

## 2. Grondplan gelijkvloers NT:

- a. In de nieuwe aanbouw staat vermeld 'nieuwe wand voor bestaande scheidingswand'. Er is echter geen nieuwe wand getekend, noch enige akoestische isolatie. Op het stabiliteitsplan lijkt wel een nieuwe wand van 15cm getekend te zijn, maar dan half in de gemene muur getekend, dewelke zeker niet mag afgebroken worden. Het meubilair en de opening in de bestaande wand lijken hier ook niet op afgestemd.

*In het kader van de wetgeving akoestisch wooncomfort wordt gevraagd om daar minstens 5cm akoestische isolatie te voorzien en een voorzetwand van 14cm snelbouwsteen of gelijkwaardig, en uiteraard de bestaande gemene muur integraal te behouden.*

- b. Ter hoogte van de garage staan op het grondplan 4 HEM stalen liggers getekend die gedeeltelijk bevestigd worden in de gemene muur. Dit werd op voorhand niet besproken met bezwaarindiener. Bezwaarindiener kan hiermee niet akkoord gaan.

*Er wordt gevraagd, indien deze staalconstructie werkelijk nodig blijkt, hiervoor een nieuwe dragende muur voor de gemene muur te plaatsen, met een nieuwe fundering en akoestische isolatie van minimum 5cm.*

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

### 1/ onduidelijkheid, onvolledigheid en/of incorrectheid van de bouwplannen:

Het is de verantwoordelijkheid van de aanvrager en de architect om de plannen correct op te maken. Betwistingen hieromtrent zijn een burgerlijke aangelegenheid. De beoordeling wordt gemaakt op basis van de ingediende plannen. Hoewel er inderdaad incongruenties op de plannen werden waargenomen ('Zie 9. Plantechische opmerkingen), zijn deze niet van die aard om de aanvraag anders te beoordelen. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

### 2/ De geplande structurele werken omvatten een reële kans op schade aan de woning van bezwaarindiener

De werken uit deze aanvraag mogen uiteraard geen schade berokkenen aan de aanpalende woningen. Er kunnen ook geen zaken geplaatst worden (zoals isolatie) over de perceelsgrenzen, zonder dat daarvoor toestemming is gegeven door de desbetreffende buur.

Bij het uitvoeren van de werken dienen de nodige voorzorgsmaatregelen te worden genomen om schade aan aanpalenden te vermijden en het materiaalgebruik en de afwerking van de aanpalende gebouwen moet op een kwalitatieve wijze gebeuren. De eventuele schade aan derden betreft echter een burgerrechtelijke materie. Het is niet mogelijk om een dergelijke maatregel op te leggen als 'bijzondere voorwaarde'. Het (laten) opmaken van een correcte plaatsbeschrijving is een goed instrument om eventuele schade nadien duidelijk te kunnen aantonen.

Dergelijke maatregelen kunnen echter niet via deze stedenbouwkundige vergunning worden opgelegd en vallen onder de verantwoordelijkheid van de ingenieur, architect en betrokken aannemers. Bij discussies tussen burens kan men zich wenden tot Burenbemiddeling. Voor meer informatie inzake burenbemiddeling kan men zich wenden tot de Dienst Lokale Preventie en Veiligheid (via mail: [burenbemiddeling@stad.gent](mailto:burenbemiddeling@stad.gent) of telefonisch: 09 266 82 17).

## **8. OMGEVINGSTOETS**

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

#### *Verbouwing*

De verbouwingswerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. Met deze ingrepen wordt de woning aangepast aan de hedendaagse comforteisen. De uitbouw maakt de gelijkvloerse leefruimte groter. Het groot raam in de achtergevel zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de tuin. Het bijkomende volume is conform het vigerende bijzonder plan van aanleg. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

#### *Voortuinstrook*

Er wordt opgemerkt dat de voortuinstrook volledig verhard is, dit strookt niet meer met de huidige visie van de Stad Gent. Voortuinstroken zijn een wezenlijk deel van het straatbeeld en hebben een verfraaiende functie voor de omgeving, deze dienen bijgevolg zo groen en onverhard mogelijk te zijn. Daarom dient de verharding in de voortuinstrook dan ook beperkt te worden tot het strikt noodzakelijke (toegangspad naar de woning en/of oprit). In principe wordt geen autostaanplaats in de voortuinstrook meer toegestaan als er geen autogarage meer is want dan is er geen oprit meer nodig (autostaanplaats = oprit naar garage). Bij uitzondering kunnen we één autostaanplaats wel toestaan. De verharding voor deze autostaanplaats (bij voorkeur karrespoor) en in het algemeen dient beperkt te worden tot het absolute minimum, het toegangspad naar de voordeur van de woning dient af te takken van de autostaanplaats. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde. Het overige gedeelte van de voortuinstrook dient groen en onverhard te worden aangelegd. Indien geen autostaanplaats gewenst is, dient de verharding in de voortuinstrook beperkt te worden tot uitsluitend een toegangspad naar de woning.

Mits het naleven van de bijzondere voorwaarden komt deze aanvraag voor vergunning in aanmerking.

## **9. PLANTECHNISCHE OPMERKINGEN**

Volgens de aangeleverde inplantingsplannen heeft het perceel (gemeten langs de linker perceelsgrens) een diepte van ca. 36m. Volgens de luchtfoto en kadastrale plannen bedraagt dit echter ca. 31m. Dit heeft geen impact op de bouwplannen, alleen op de tuinzone die in realiteit



kleiner is.

## **CONCLUSIE**

---

**Voorwaardelijk gunstig**, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

## **WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?**

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

## **Bijgevoegde bijlage(n):**

- OMV\_2024030383\_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het oprichten van een nieuwe uitbouw na afbraak van de bestaande en het uitvoeren van stabiliteitswerken aan de heer Jordy De Tier en mevrouw Kiana Pieters gelegen te Werkhuizenstraat 83, 9050 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.**

### **Artikel 2:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

#### Verharding voortuinstrook:

De verharding in de voortuinstrook dient te worden beperkt tot maximaal één autostaanplaats (maximale breedte 3m). Het toegangspad naar de woning takt hier van af. **(zie plannenset)**

#### Riolering:

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet

ingediend worden bij FARYS via [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op [www.farys.be/wettelijke-bepalingen](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

\* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen : [www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen](http://www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen)). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

\* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: [www.farys.be/richtlijngeurhinder](http://www.farys.be/richtlijngeurhinder).

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 ter plaatse te laten infiltreren 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 40 tot 60cm. 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 keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privewaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer)

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

#### Openbaar domein:

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar en fysiek afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, haag, afsluiting, verschil in materialen etc.).

#### **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: [tdwegen@stad.gent](mailto:tdwegen@stad.gent) of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

## **Belangrijke bepalingen**

#### **Uitvoering**

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

#### **Bekendmaking**

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

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

##### **Artikel 99.**

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

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen

van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij 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 bouwfysische vereisten.

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

#### **Artikel 100.**

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

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

#### **Artikel 101.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

#### **Mededeling**

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

2024\_CBS\_05948 - OMV\_2024030383 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een nieuwe uitbouw na afbraak van de bestaande en het uitvoeren van stabiliteitswerken - zonder openbaar onderzoek - Werkhuizenstraat, 9050 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024030383**

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.**

| <b>Plannen</b>  | <b>Hash code (base64)</b> |
|---|---------------------------|
| BA_werkhuizenstraat<br>83_G_BT_10_VOORGEVEL.pdf         | o9F1INpp/TG4N2h2x8IijA==  |
| BA_werkhuizenstraat<br>83_G_BT_11_ACHTERGEVEL.pdf       | xqWHuUZx0LiZoCLC7eY4Pg==  |
| BA_werkhuizenstraat<br>83_G_NT_18_VOORGEVEL.pdf         | 3U7ctBTIqCervMqYpiystg==  |
| BA_werkhuizenstraat<br>83_G_NT_19_ACHTERGEVEL.pdf       | XqQtHMkgM/UCCePPCc7E+w==  |
| BA_werkhuizenstraat<br>83_I_BT_01_INPLANTINGSPLAN.pdf   | eDBdY92RJ/2mlKEUbj/yBw==  |
| BA_werkhuizenstraat<br>83_I_NT_02_INPLANTINGSPLAN.pdf   | 8qHokg3izakbr3t7nF1hFw==  |
| BA_werkhuizenstraat<br>83_L_21_LEGENDE.pdf              | H4II9iEk/xHBv2MH/YsZhA==  |
| BA_werkhuizenstraat<br>83_P_BT_05_VERDIEPING -1.pdf     | sI6XvZR/CBShBGorFT6e3g==  |
| BA_werkhuizenstraat<br>83_P_BT_06_VERDIEPING _0.pdf     | bY9mbfYBMJu/NYIN3AidHQ==  |
| BA_werkhuizenstraat<br>83_P_BT_07_VERDIEPING _1.pdf     | /2yhh+dj33vFpIQhScfNwA==  |
| BA_werkhuizenstraat<br>83_P_BT_08_VERDIEPING _2.pdf     | LPatD42rkbkkwY9Dx0GYwQ==  |
| BA_werkhuizenstraat<br>83_P_BT_09_VERDIEPING DAK.pdf    | jEQynhOITVxTq4Qqo3kbzA==  |
| BA_werkhuizenstraat<br>83_P_NT_13_VERDIEPING -1.pdf     | Wf5IC9vsks0E9MFC0YL8lg==  |
| BA_werkhuizenstraat<br>83_P_NT_14_VERDIEPING _0 (1).pdf | r5x9aKnVriVNs/FHxOXM5A==  |

|  |                          |
|--|--------------------------|
| BA_werkhuizenstraat<br>83_P_NT_15_VERDIEPING _1.pdf  | bfuluEFnxPbsbDS1MRdjBg== |
| BA_werkhuizenstraat<br>83_P_NT_16_VERDIEPING _2.pdf  | IQR07RS5bbz8ayQ1YHB8Tw== |
| BA_werkhuizenstraat<br>83_P_NT_17_VERDIEPING DAK.pdf | w2HIPN8GJeG/2S9Xk19WGQ== |
| BA_werkhuizenstraat<br>83_S_BT_12_SNEDE AA.pdf       | QM8jJagl5BfJvR/oQCb8kQ== |
| BA_werkhuizenstraat<br>83_S_NT_20_SNEDE AA.pdf       | 1De61hG6sf4YE2JcV2EPjg== |
| BA_werkhuizenstraat<br>83_T_BT_03_TERREINPROFIEL.pdf | P/uW8ID0hw+XakLUy3g6+A== |
| BA_werkhuizenstraat<br>83_T_NT_04_TERREINPROFIEL.pdf | 3yL1Q1wbqMASit3qvYnWWg== |
| Werkhuizen-83-20231130-D.pdf                         | cXPW8zIRKyvsuqZQfn1o8Q== |
| Werkhuizen-83-20231130-P.pdf                         | FXN5ee6UOFi6F1pLnzu9QQ== |