



---

**2024\_CBS\_06645 OMV\_2024011625 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Einde Were, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 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; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

**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 Filiep Van Damme met als contactadres Bosakkers 41, 9080 Lochristi heeft een aanvraag (OMV\_2024011625) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 1 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het renoveren van een meergezinswoning
- Adres: Einde Were 302-302B, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 6 sectie F nr. 331B2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 april 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 juni 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

De te verbouwen woning bevindt zich langs Einde Were in de wijk Watersportbaan-Ekkerghem. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Het pand in kwestie betreft een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning (3 bouwlagen en een dak).

**Het perceel** is ter hoogte van de rooilijn 4,99 m breed en 9,24 m tot 9,93 m diep.

**Het hoofdgebouw** is perceelsbreed en 8,34 m diep.

Voorbij het hoofdgebouw bevindt zich een **aanbouw** met 1 bouwlaag en een plat dak.

Deze aanbouw heeft een diepte van 1,09 m tot 1,53 m en loopt zo door tot de achterste perceelsgrens.

De aanbouw bevindt zich links op het perceel en heeft een breedte van 3,28 m. Zo rest er rechts op het perceel nog een **kleine buitenkoer** met een oppervlak van 1,17 m<sup>2</sup>.

Achteraan het hellend dak bevindt zich een onrechtmatig tot stand gekomen dakuitbouw (zie 2.Historiek). Deze dakuitbouw is perceelsbreed en bevindt zich in het achtergevelvlak. De uitbouw heeft een hoogte van 3,57 m. Zo werd de kroonlijst achteraan het pand onrechtmatig opgehoogd tot een hoogte van 12,05 m ten opzichte van het straatpeil.

Het pand is als volgt ingericht:

- Op het gelijkvloers bevindt zich een gemeenschappelijke inkomhal met traphal. Met daar voorbij de gemeenschappelijke kleine koer (1,17 m<sup>2</sup>). Verder bevindt zich hier een 1-slaapkamerappartement met een totale oppervlakte van 28,23 m<sup>2</sup>.
- Op de 1<sup>ste</sup> verdieping bevindt zich naast de gemeenschappelijke traphal een 1-slaapkamerappartement met een oppervlakte van 28,76 m<sup>2</sup>.
- Op de 2<sup>de</sup> verdieping en de dakverdieping bevindt zich een duplexappartement met 3 slaapkamers.

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

Het renoveren van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning. Hiertoe worden volgende stedenbouwkundige handelingen aangevraagd:

**1/** De dakverdieping wordt gewijzigd:

- De onvergunde dakuitbouw achteraan op de dakverdieping wordt verwijderd.
- De volledige dakverdieping wordt opgehoogd waardoor ook de kroonlijst ter hoogte van de voorgevel met 1,14 m opgehoogd wordt tot een hoogte van 11,25 m ten opzichte van het straatpeil. Zo sluit ze aan op de kroonlijsthoogte van rechter aanpalend pand.
- Door de sloop van de onrechtmatig tot stand gekomen dakuitbouw wordt de kroonlijsthoogte van de achtergevel teruggebracht tot een hoogte van 9,70 m ten opzichte van het straatpeil.

- Het achterste dakvlak stopt op 1,22 m afstand van de achtergevel. Zo krijgt de dakverdieping achteraan een teruggetrokken 3<sup>de</sup> bouwlaag en wordt er een gevelbreed dakterras ingericht met een oppervlakte van 5,51 m<sup>2</sup>.
- Om inkijk op de aanpalende burens te vermijden wordt ter hoogte van het nieuw dakterras op de zijperceelsgrenzen een zichtscherm voorzien met een hoogte van 1,90 m.

**2/** De opgehoogde voorgevel wordt geïsoleerd, de raamgeleding wordt gewijzigd en het geheel wordt afgewerkt met steenstrips.

**3/** De achtergevel wordt geïsoleerd, de raamgeleding wordt gewijzigd en het geheel wordt afgewerkt met steenstrips.

De gevel van de teruggetrokken 3de bouwlaag achteraan wordt gematerialiseerd in een houten beplanking.

**4/** In de kelder wordt een hemelwaterput voorzien van 5000 liter.

**5/** Het geheel wordt als volgt ingericht:

- **Op het gelijkvloers** wordt de kleine buitenkoer omgevormd naar een gemeenschappelijke berging. De woonentiteit met 1 slaapkamer blijft ongewijzigd.
- **Op de 1<sup>ste</sup> verdieping** blijft de woonentiteit met 1 slaapkamer ongewijzigd.
- **Op de 2<sup>de</sup> en de dakverdieping** wordt een duplexappartement ingericht met 1 slaapkamer en een buitenruimte (dakterras) met een oppervlakte van 5,51 m<sup>2</sup>.

## 2. HISTORIEK

Vergunningscontext voor het betrokken goed:

### Stedenbouwkundige vergunningen

Op 7 augustus 2000 werd een weigering afgeleverd voor de verbouwing van een eengezinswoning tot een woning met 3 appartementen (1998/2006).

### Handhaving

Op 10 april 2024 heeft de dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu een advies afgeleverd onder ref. BM, met volgende motivatie:

Dossier 1998/2006 betreft een weigering tot regularisatie van de verbouwing van een eengezinswoning tot een woning met 3 appartementen.

Ondanks dat het hier gaat om de omvorming van een eengezinswoning zijn er voldoende elementen om aan te nemen dat het hier ging om **een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning met 3 entiteiten**.

De uitbouw van het achterste dakvlak blijft, gelet dat het hier gaat om een weigering, wel onvergund.

Dit **stedenbouwkundig misdrijf** is ondertussen strafrechtelijk verjaard. De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van deze werken bedraagt namelijk 5 jaar

en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar meer in de huidige wetgeving. Deze toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus onvergund.

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven en integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket:

**1/ Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 3 mei 2024 onder ref. 070223-003/MLE/2024:

*Besluit:*

*VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.*

*Bijzondere aandachtspunten:*

- De vloer tussen de verbouwing en het onderliggend compartiment dient te voldoen aan de bovenstaande voorwaarden en moet een REI60 hebben;*
- De brandweer adviseert om bij de renovatie van de bestaande woonunits op +00 en +01 de vloeren tussen deze woningen te voorzien met een brandweerstand REI60 of een brandwerend plafond EI60 te voorzien in de onderste woning;*
- De kelder dient leeg te zijn. Indien de kelder wordt gebruikt als berging of technisch lokaal, moet ze afgesloten worden conform bovenstaande voorwaarden.*

**2/ Voorwaardelijk gunstig** advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 21 mei 2024 onder ref. AV/411/2024/00509:

*Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met de vermelde inlichtingen en beperkingen.*

*Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten.*

### **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.*

*De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden 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), maar niet in een

gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD EKKERGEM, goedgekeurd op 27 oktober 1989, en is bestemd als centrumzone, klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern, nieuwe referentiehoogte (uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen) en zone voor wegen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

#### **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 gewestweg.

## **5. WATERPARAGRAAF**

### **5.1. Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West. 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:

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande meergezinswoning verbouwd met werken aan de afwatering. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 47 m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 4700 liter.

Er wordt een hemelwaterput met een inhoud van 5000 liter voorzien. Hier wordt 1 woontentiteit met toilet en wasmachine op aangesloten. Dit is conform de verordening.

Het perceel is kleiner dan 120 m<sup>2</sup>, waardoor er geen infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

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

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **Overstromingen**

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

#### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

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

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

### **7. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 18 april 2024 tot en met 17 mei 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

### **8. OMGEVINGSTOETS**

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

#### Erfgoedevaluatie en behoud van erfgoedwaarde

De site/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 woning kon worden bezocht door de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg op 09/10/2023. Het plaatsbezoek wees uit dat dat de erfgoedwaarde van dit pand grotendeels verloren is gegaan.

Hoewel de oorspronkelijke structuur grotendeels bewaard is gebleven (kamerindeling, trap) heeft deze nog weinig erfgoedwaarde. Op de bovenste verdieping is er bovendien grondig verbouwd in het verleden.

De erfgoedwaarde van dergelijke panden zit voornamelijk in het feit dat ze onderdeel vormen van een eenheidsarchitectuur. Oorspronkelijk moet deze woning deel uitgemaakt hebben van een rij identieke woningen. De eenheid van deze eenheidsarchitectuur is echter dermate aangetast dat wij niet langer pleiten voor behoud van dit geheel of van de panden die er deel van uitmaken.

Gezien de sterk aangetaste erfgoedwaarden, is er vanuit erfgoeddoogpunt geen bezwaar tegen de ingediende aanvraag.

#### Woonkwaliteit en impact op de omgeving

De huidige meergezinswoning bestaat uit 3 woonentiteiten met weinig intrinsieke kwaliteit die bovendien niet voldoen aan de oppervlaktenormen uit het algemeen bouwreglement van de Stad.

Het voorwerp van voorliggende aanvraag betreft 1 van de 3 woonentiteiten.

Bij het duplexappartement op de 2de verdieping en de dakverdieping wordt de onrechtmatig tot stand gekomen dakuitbouw verwijderd, wordt de dakverdieping integraal opgehoogd, wordt er plaats gemaakt voor een kwalitatieve buitenruimte en wordt het programma verlaagd van 3 slaapkamers naar 1 slaapkamer.

Deze woonentiteit beschikt door de voorgestelde ingrepen nu wel over voldoende woonkwaliteit en voldoet bovendien aan de voorschriften van het algemeen bouwreglement van de Stad.

Het valt echter te betreuren dat er voor de 2 rechtmatig tot stand gekomen woonentiteiten op het gelijkvloers en de 1<sup>ste</sup> verdieping geen kwaliteitswinst gerealiseerd wordt.

Door het ophogen van de dakverdieping sluit het gabarit van het pand nu aan op dat van het rechter aanpalend pand waardoor de impact op de omgeving beperkt blijft.

#### Voorgevelisolatie

Volgens het huidige toetsingskader kan er gunstig geadviseerd worden voor het plaatsen van uitspringende gevelisolatie ten opzichte van de rooilijn met een dikte van 14 cm (isolatie inclusief afwerking). Het voetpad moet na het aanbrengen van de gevelisolatie ten minste 1,2 m breed blijven.

### **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\_2024011625\_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 renoveren van een meergezinswoning aan de heer Filiep Van Damme gelegen te Einde Were 302-302B, 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:**

#### Voorwaarden voortkomend uit externe adviezen

- **De brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 3 mei 2024 met kenmerk 070223-003/MLE/2024).

- De voorwaarden opgenomen in **het advies van Agentschap Wegen en Verkeer** (advies van 21 mei 2024, met kenmerk AV/411/2024/00509) moeten strikt nageleefd worden.

#### Voorgevelisolatie

Volgens het huidige toetsingskader kan er gunstig geadviseerd worden voor het plaatsen van uitspringende gevelisolatie ten opzichte van de rooilijn met een dikte van 14 cm (isolatie inclusief afwerking). Het voetpad moet na het aanbrengen van de gevelisolatie ten minste 1,2 m breed blijven.

#### Septische put

Gezien het perceel volledig bebouwd is en de plaatsing van **een septische put** ondergronds of in een kelderruimte met een toezichtsluik buiten bewoonde ruimtes onmogelijk is en gelet op de aard van de verbouwing wordt een **vrijstelling** verleend 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.

#### 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 50 cm 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/richtlijnegeurhinder](http://www.farys.be/richtlijnegeurhinder).

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

Het is toegestaan het regenwater ter plaatse te laten infiltreren.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden en zal dit voor de aangelanden opgelegd 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).

**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 bouwheer dient deze binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten.

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

**Spuiers die afwateren op het openbaar domein** zijn niet toegelaten. Afwatering van balkons/(dak)terrassen/dakkapellen/daken moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

#### Openbaar domein

Constructieve elementen (ramen en deuren) mogen niet voorbij de huidige rooilijn geplaatst worden, dit geldt enkel voor de isolatie met afwerking. Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bijvoorbeeld bij werken aan het voetpad, moet de gevelisolatie voorzien worden van een slagvast materiaal dat minstens 10 cm doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 cm boven het maaiveld. Hiervoor moet het trottoir plaatselijk aangepast worden. Het is niet toegestaan om de afwerking te laten steunen op het trottoir, zwevende of overhangende isolatie is pas toegestaan vanop een hoogte van 25 cm boven het trottoirpeil. De plaatselijke aanpassing van het voetpad mag gebeuren door de bouwheer zelf maar dient – voor uitbraak en na herstel - gemeld te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent) of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Daarbij dient de timing van de aanpassingswerken duidelijk vermeld te worden.

#### *Ter info:*

Het plaatsen van gevelisolatie buiten de perceelsgrens wordt als een tijdelijke gedoogzaamheid aanzien. Gevelisolatie mag niet steunen op het trottoir, gebeurt dit toch zal de aanvrager de gevolgen moeten dragen bij later herstel of vernieuwing van het trottoir.

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van de kabel en het voedingskastje van de openbare verlichting die zich op de gevel bevinden, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [openbareverlichting@stad.gent](mailto:openbareverlichting@stad.gent) of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. De kabel mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Bestaande keldergaten mogen behouden blijven, nieuwe innemingen of uitbreidingen zijn niet toegelaten. Indien het keldergat verwijderd zou worden dan moeten de keermuurtjes worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

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

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

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

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

Voor het wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

## **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 aantoonbaar 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.

2024\_CBS\_06645 - OMV\_2024011625 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Einde Were, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024011625**

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_meergezinswoning_I_B_01_inplanting.pdf	bMoHlpMGTTZ3ydL1DrD86Q==
BA_meergezinswoning_G_B_01_voorgevel-aangepast.pdf	NDS3OCAgVNMglCFANhMy+A==
BA_meergezinswoning_G_B_02_achtergevel-aangepast.pdf	u+tnZu2K67ApB3t7FysKzA==
BA_meergezinswoning_G_N_01_voorgevel-aangepast.pdf	qW2GVY7zi0tEV0vajBiq4g==
BA_meergezinswoning_G_N_02_achtergevel-aangepast.pdf	LibweT9eNcyAFrI5IcTEOA==
BA_meergezinswoning_I_N_01_inplanting.pdf	pMwTzh6ilCCESZ4CeHOhVA==
BA_meergezinswoning_L_B_01_legende.pdf	PuWYAf3PChqeFfM25xRzg==
BA_meergezinswoning_L_N_01_legende.pdf	nyqweE0ffm15NQBfOfUaLQ==
BA_meergezinswoning_P_B_01_plan kelder-aangepast.pdf	GmdkFD/ssWw3j2eFn3LJIA==
BA_meergezinswoning_P_B_02_plan gelijkvloers.pdf	xODCcMp/tGYa8Gxd/upBFQ==
BA_meergezinswoning_P_B_03_plan niv_1.pdf	BjYulbNymN5ynZh+V4ra3Q==
BA_meergezinswoning_P_B_04_plan niv_2.pdf	2o2QIFkMVQQJWrl3a48HTA==
BA_meergezinswoning_P_B_05_plan niv_3.pdf	gD8eH6tMzO+v3lsqMIRfOg==
BA_meergezinswoning_P_N_01_plan kelder-aangepast.pdf	dwUPmEPXu3RMwSSAs335GA==

BA_meergezinswoning_P_N_02_plan gelijkvloers.pdf	KtEm012mulMysVSfnh+lgQ==
BA_meergezinswoning_P_N_03_plan niv_1.pdf	7kb0xEiWbB2dknSBvjR5eg==
BA_meergezinswoning_P_N_04_plan niv_2.pdf	x94QRjaafyiheWbzXC3CEA==
BA_meergezinswoning_P_N_05_plan niv_3.pdf	o0YcCIMzh8zxTTX9w53eCQ==
BA_meergezinswoning_S_B_01_snedep df	Ot+Kx0TJIFMnsyGsTdIN/w==
BA_meergezinswoning_S_N_01_snedep df	s7HZM+AvSmCEJHdYiyhqEw==
BA_meergezinswoning_T_B_01_terreinp rofiel.pdf	RT5CPtaLRJBPztq+5nvlQ==
BA_meergezinswoning_T_N_01_terreinp rofiel.pdf	RedRup5qvfHEHeVFyA1+nw==