



---

**2024\_CBS\_10297 OMV\_2024088308 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Jeroom Duquesnoyalaan, 9051 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 oktober 2024

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen  
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, 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?**

Cas Verstraete - Emma Druwé met als contactadres Prinses Clementinalaan 183 bus 0201, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV\_2024088308) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 1 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning
- Adres: Jeroom Duquesnoyalaan 5, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie B nr. 210D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 2 augustus 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.  
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op  
17 oktober 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

#### ***Beschrijving van de omgeving en de plaats***

Het perceel van de aanvraag is gelegen in de Jeroom Duquesnoyalaan te Sint-Denijs-Westrem. De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door eengezinswoningen type vrijstaande bebouwing. Op het terrein zelf staat een eengezinswoning type bungalow met hellend dak. Het perceel kent een driehoekige vorm.

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

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning. De bestaande woning wordt gelijkvloers verbouwd en er wordt een tweede bouwlaag voorzien.

De bestaande footprint van de woning wordt beperkt uitgebreid ten opzichte van de bestaande in functie van het isoleren van de gevels. Wanneer de overkraging van het hellend dak wordt meegerekend heeft de woning een totale bestaande bouwdiepte van 15,70 m. De bestaande breedte bedraagt 10,90 m. In de aanvraag voorziet men eenzelfde uitkraging door middel van een luifel. De bouwdiepte van de woning met luifel bedraagt 15,46 m. De nieuwe breedte bedraagt 12,51 m. De kroonlijsthoogte van de woning in de nieuwe toestand bedraagt 6,29 m. De woning wordt afgewerkt met een plat dak.

Op de gelijkvloerse verdieping worden bijkomend nog twee op zichzelf staande zijmuren opgericht. Deze zorgen voor een beperkte grotere bouwdiepte tot 17,62 m. Er wordt een nieuwe verdieping opgericht waarin zich drie slaapkamers bevinden, een bureau, twee badkamers en een berging. De verdieping heeft een diepte van 14,41 m en een breedte van 9,66 m.

Ter hoogte van het terras (26 m<sup>2</sup>) wordt een muur met een breedte van 5 m opgericht om het terras af te scheiden van de achterliggende spoorweg. De bebouwing komt tot op maximaal 3,07 m van de achterste perceelsgrens. In de voor- en zijtuin worden twee autostaanplaatsen voorzien op een waterdoorlatende verharding van 97 m<sup>2</sup>.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd met een bestaande septische put, een hemelwaterput van 10 000 l en een bovengrondse infiltratievoorziening van 15,5 m<sup>2</sup> en een buffervolume van 6400 l.

### **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 08/05/1973 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een bungalow. (1973 SD 1594)
- Op 11/06/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een bestaande woning (bungalow). (2015/05054)

## Verkavelingsvergunningen

- Op 04/09/1969 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1969 SDW 104/00)

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Infrabel** afgeleverd op 17 september 2024 onder ref. 3516.2024.392.Sint-Denijs-Westrem:

*Ingevolge uw aanvraag in het omgevingsloket nr. OMV 2024088308 kunnen wij u melden dat Infrabel voorwaardelijk positief advies verleent bij bovenvermelde aanvraag van Verstraete - Druwé voor de uitbreiding van een bestaande eengezinswoning in de Jeroom Duquesnoy laan 5, 9051 Sint-Denijs-Westrem.*

*Voor bouwwerken vraagt Infrabel een bouwvrije zone van 10 meter naast het spoorwegdomein te respecteren (het spoorwegdomein is tot 4,5 meter buiten de buitenste spoorrail). Deze zone is bedoeld voor eventuele uitbreiding van de spoorinfrastructuur, maar ook om ruimte te vrijwaren voor de uitdagingen van vandaag, zoals bv. waterbeheersing. De woning ligt binnen deze zone. Het betreft hier een uitbreiding van een bestaande woning. Hoewel een meerwaarde wordt gecreëerd kunnen we toch een uitzondering toestaan.*

**Op de plannen staat ook een regenwaterput getekend tussen het spoor en de woning. We vragen deze wel uit de bouwvrije zone richting de voortuin te verplaatsen. We kunnen gunstig adviseren op voorwaarde dat de regenwaterput wordt verplaatst richting de voortuin. Ter info: de veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage).**

**Voorwaardelijk gunstig advies van Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid** afgeleverd op 1 september 2024 onder ref. M02\Dossiers\44448\BG:

*Het perceel is gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. 0709 (2de categorie) en bevindt zich volgens de overstromingskaarten in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met kleine overstromingskans (deels) en niet in fluviaal overstromingsgevoelig gebied.*

#### Motivering

*De werken zelf bevinden zich niet binnen de contour van het overstromingsgevoelig gebied. Er wordt dus geen ruimte voor water ingenomen. De verhardingen die in dit project voorzien worden, zullen geen schadelijke invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving indien voldaan wordt aan de voorwaarden vermeld bij de conclusie.*

#### Conclusie

*Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van Verstraete-Druwé met als voorwerp 'het verbouwen van een ééngzinswoning' op een perceel gelegen te Gent, Jeroom Duquesnoy laan 5 onder de hierna vermelde voorwaarden.*

*Voorwaarden inzake mildereren van het effect van verhardingen:*

- *De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd.*

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

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

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.*

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). Er zijn geen voorschriften voor het perceel van toepassing.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

##### **4.2. Vergunde verkavelingen**

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling uit 1969 (1969SDW 104/00). De zonering volgens de verkaveling is strook voor alleenstaande woningen, voortuinstrook en strook voor tuinen.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling. De aanvraag wijkt af op de maximaal toelaatbare bouwdiepte, de maximale kroonlijsthoogte, het voorzien van een hellend dak en de materialisatie van de afwerking.

Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Dat betekent dat aanvragen binnen de contour van zo'n verkaveling ook getoetst moeten worden aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften (zie 'Omgevingstoets'). Voor deze aanvraag betreft dit een deels positieve en deels negatieve evaluatie.

##### **4.3. Verordeningen**

###### **Algemeen Bouwreglement**

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

###### **Gewestelijke verordening hemelwater**

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)  
Zie waterparagraaf.

#### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

### **5. WATERPARAGRAAF**

#### **5.1. Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van 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).
- de straat gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- de tuinzone is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- de tuinzone 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.

##### Hemelwater

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een optopping. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 193 m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 10 000 l. De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

##### Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m<sup>2</sup>, waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

#### **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. NATUURTOETS**

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

## **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 10 augustus 2024 tot en met 8 september 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

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

De verbouwingswerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. Door in te zetten op het bouwen in de hoogte blijft de footprint van de woning ongeveer dezelfde als in de bestaande toestand. Zoals onderstaand verder wordt uiteengezet, worden de twee bijkomende muren voorzien op de kopse kanten uit de vergunning gesloten via bijzondere voorwaarden. Deze constructies bevinden zich ofwel in de voortuin of in de bouwvrije strook langs de sporen. Het uitbreiden in deze zones is niet wenselijk. De muur voorzien aan het terras van de woning kan wel worden toegestaan. Deze dient als geluidsbuftering tussen het terras en de achterliggende spoorweg.

Verharding in de voortuin moet steeds tot het minimale beperkt worden. In de aanvraag voorziet men een parkeerplaats naast de lange gevel van de woning en een keerpunt langs de kopse zijde van de woning. Gezien de straat slechts een bruikbare breedte kent van 3 m kan er akkoord worden gegaan met het voorzien van een keerpunt in deze zone. Verder blijft de totale verharding op het terrein beperkt. De maximale totale terreinbezetting is hiermee bereikt.

Infrabel verwijst in hun advies naar een regenput die zou geplaatst worden in de zone tussen de sporen en de woning. Deze zou moeten verplaatst worden naar voor de woning. Vermoedelijk heeft men het hier op de bestaande septische put die tussen de woning en de sporen gelegen is. Het is aangewezen om contact op te nemen met Infrabel om dit uit te klaren voor het plaatsen van ondergrondse constructies.

### **Afwijkingen op de verkavelingsvoorschriften:**

Maximaal toelaatbare bouwdiepte

In de aanvraag voorziet men een totale bouwdiepte van 15,46 m met in het midden van de breedte van de woning een bouwdiepte van 17,54 m. Deze vergroting komt door het gebruik van twee op zichzelf staande muren. De maximaal toegelaten bouwdiepte bedraagt 15 m.

Er wordt ingezet op compact bouwen waarbij uitbreidingen in de hoogte de voorkeur genieten. De beperkte afwijking van de bouwdiepte tot een diepte van 15,46 m kan worden toegestaan. Deze bouwdiepte is reeds aanwezig in de bestaande toestand aangezien het hellend dak verder dan de woning kwam.

Echter worden er ook twee muren voorzien zonder praktische functie die de bouwdiepte verder uitbreiden. De muur in de voortuin betreft een bijkomende constructie waarbij geen constructies in de voortuin gewenst zijn. Gezien de gehele woning al binnen de bouwvrije zone van de spoorweg ligt, kan het niet de bedoeling zijn om nog extra diepte te creëren in deze zone voor het oprichten van een muur zonder bijkomende functie. **Deze twee muren worden via bijzondere voorwaarden uit de vergunning gesloten.**

#### De maximale kroonlijsthoogte

In de aanvraag voorziet men een kroonlijsthoogte van 6,29 m terwijl de toegestane maximale kroonlijst 6 m bedraagt. Gezien de huidige normen omtrent isolatie en vrije hoogte kan de afwijking worden toegestaan.

#### Hellend dak

In de aanvraag wordt een plat dak opgericht terwijl de voorschriften een hellend dak opleggen. De afwijking op de dakvorm kan toegestaan worden.

#### Materialisatie van de afwerking

In de aanvraag wordt gebruik gemaakt van een lichte gevelbekleding. De voorschriften leggen een lastendaling op.

De keuze voor een lichtere gevelbekleding komt voort uit het hergebruik van de bestaande benedenverdieping waardoor een zware gevelafwerking niet mogelijk is. De gevelafwerking betreft een volwaardig en modern materiaal dat zich inpast in de omgeving. De afwijking op het materiaal kan toegestaan worden.

#### **Conclusie**

Het bijkomende volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

Mits het toepassen van de bijzondere voorwaarden, komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning.

#### **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\_2024088308\_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 verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning aan Cas Verstraete - Emma Druwé gelegen te Jeroom Duquesnoyalaan 5, 9051 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:**

#### Extern advies

De voorwaarden opgenomen in het advies van INFRABEL (advies van 17 september 2024, met kenmerk 3516.2024.392.Sint-Denijs-Westrem) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid (advies van 1 september 2024, met kenmerk M02\Dossiers\44448\BG) moeten strikt nageleefd worden.

#### Beperken bouwdiepte

De twee muren die worden opgericht aan de kopse kanten van de woning kunnen niet worden toegestaan.

#### 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.

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 rioleringssystemen : [www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen](http://www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen)).

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/richtlijnen-geurhinder](http://www.farys.be/richtlijnen-geurhinder).

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 40 tot 60 cm. 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.

### **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).

## **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 slooping 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 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 stilzittend 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\_10297 - OMV\_2024088308 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Jeroom Duquesnoyalaan, 9051 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024088308**

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_Uitbreiding eengezinswoning J Duquesnoy laan 5_T_N 1- update.pdf	6xSfS4EfqxdxO6RVTPGp3Q==
BA_Uitbreiding eengezinswoning J Duquesnoy laan 5_T_B_1.pdf	jH7IP+6PAftcg5FArh5W0Q==
BA_Uitbreiding eengezinswoning J Duquesnoy laan 5_S_N_B 1- update.pdf	Z0dtLjfW2vP791N3Yv3awg==
BA_Uitbreiding eengezinswoning J Duquesnoy laan 5_S_N_A 1- update.pdf	M9oLWjb4Ui2kwP6JsHNb/Q==
BA_Uitbreiding eengezinswoning J Duquesnoy laan 5_S_B_B.pdf	+floEauaQ86xRpcFGlbbeg==
BA_Uitbreiding eengezinswoning J Duquesnoy laan 5_S_B_A.pdf	ZQPd4puB6yPGm1jhBXKp1Q==
BA_Uitbreiding eengezinswoning J Duquesnoy laan 5_P_N_Dak.pdf	hG1IYloXs9XnLrgq2IWfiA==
BA_Uitbreiding eengezinswoning J Duquesnoy laan 5_P_N_1.pdf	hUtRC2z4rYkQJTFXV6+RQw==
BA_Uitbreiding eengezinswoning J Duquesnoy laan 5_P_N_0.pdf	X4H7XRfUIz7Wwg3XxKQWw==
BA_Uitbreiding eengezinswoning J Duquesnoy laan 5_P_B_1.pdf	CQXCXjKsPWdbZRv5fHZWxQ==
BA_Uitbreiding eengezinswoning J Duquesnoy laan 5_P_B_0.pdf	8+eAiXnnFEWGg48MD8RqnQ==
BA_Uitbreiding eengezinswoning J Duquesnoy laan 5_I_N_Dak.pdf	84BsecDaNne2GG389Q7NQg==
BA_Uitbreiding eengezinswoning J Duquesnoy laan 5_I_N_0.pdf	fiKfK9XCiDkOlrRhOVafZw==
BA_Uitbreiding eengezinswoning J Duquesnoy laan 5_I_B_Dak 1.pdf	OCI6BiuHT3IQJ02yziyc+A==

BA_Uitbreiding eengezinswoning J Duquesnoy laan 5_I_B_0 1.pdf	TEHJ5FGecFPrqJ8ljNrGyA==
BA_Uitbreiding eengezinswoning J Duquesnoy laan 5_G_N_Zuid 1- update.pdf	GlibXxwPF9yuKJaU6Aim9w==
BA_Uitbreiding eengezinswoning J Duquesnoy laan 5_G_N_West 1- update.pdf	BqmFE7/YPaXrFVrvZtMFoQ==
BA_Uitbreiding eengezinswoning J Duquesnoy laan 5_G_N_Oost 1- update.pdf	vK6rqGj3E/DczwcqqzIK/Q==
BA_Uitbreiding eengezinswoning J Duquesnoy laan 5_G_N_Noord 1 - update.pdf	JuP6K93hyfy0upe0lqNv4A==
BA_Uitbreiding eengezinswoning J Duquesnoy laan 5_G_B_Zuid.pdf	A1Mkl7KCUj4KbeGiUf9pOQ==
BA_Uitbreiding eengezinswoning J Duquesnoy laan 5_G_B_West.pdf	JEPNn3+m2YiCfgMC1sP4vw==
BA_Uitbreiding eengezinswoning J Duquesnoy laan 5_G_B_Oost.pdf	cgaErJ2ZsdpxuvTELDC9Gg==
BA_Uitbreiding eengezinswoning J Duquesnoy laan 5_G_B_Noord.pdf	E2hLAUmnImWkHulwmFy1Pw==