



2025_CBS_00498 OMV_2024151840 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van de verbouwing van een eengezinswoning, de afbraak van een bijgebouw en het rooien van een boom - zonder openbaar onderzoek - Louis Delebecquelaan, 9051 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 januari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, aangewezen burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Kenzo Brys met als contactadres Zoutelaan 92, 8300 Knokke-Heist heeft een aanvraag (OMV_2024151840) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 november 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van de verbouwing van een eengezinswoning, de afbraak van een bijgebouw en het rooien van een boom
- Adres: Louis Delebecquelaan 34, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie D nrs. 334K en 334L

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 25 november 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 8 januari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te regulariseren woning bevindt zich langs de Louis Delebecquelaan in de deelgemeente Sint-Denijs-Westrem. De omgeving bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning (1 bouwlaag en een zadeldak).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag vraagt men de reeds uitgevoerde werken aan de eengezinswoning te regulariseren.

Als eerste werd de garage gesupprimeerd die zich tegen de linker perceelsgrens in de tuinzone bevindt. De oprit naar deze garage in de linker zijtuin wordt in de nieuwe situatie ingekort tot een lengte van 13,52m, de breedte blijft ongewijzigd nl. 3,62m. De voortuinverharding bedraagt 65,94m² (oprit + pad tot voordeur) en watert af in de voortuin.

De woning wordt uitgebreid door een gelijkvloerse aanbouw en door dakuitbouwen in het hellend dak toe te voegen.

De gelijkvloerse uitbouw onder een plat dak bevindt zich links achteraan de woning. De totale bouwdiepte na verbouwing (incl. hoofdvolume) bedraagt 12,02m. De nieuwe dakrand ligt op een hoogte van 3,12m (gemeten ten opzichte van het verhoogde terras). In de achtergevel en in de rechtergevel van de gelijkvloerse uitbouw worden grote raamopeningen voorzien.

De dakbedekking wordt gewijzigd van dakpannen naar een rieten dak. Hierdoor wordt de nokhoogte verhoogd naar 8,38m (gemeten ten opzicht van de oprit). Op de dakverdieping worden twee dakuitbouwen voorzien. De dakuitbouw aan de straatzijde bevindt zich onder een hellend dak en heeft een breedte van 3,5m. De dakuitbouw aan de achterzijde heeft een breedte van 9,5m en bevindt zich onder een plat dak. De zijkanten worden afgewerkt met trespa-platen.

In functie van de volume-uitbreiding wordt gevraagd om een boom te rooien (soort: spar) in de achtertuin.

De ramen in de linker en rechter zijgevel worden dichtgemaakt zodanig dat twee blinde gevels ontstaan. De buitenschil van de woning zal volledig geïsoleerd worden met 10cm isolatie en wordt afgewerkt met een pleisterafwerking.

Voor het overige wordt het hoofdvolume intern heringericht.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 31/10/2024 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van de verbouwing van een eengezinswoning en de afbraak van een bijgebouw. (OMV_2024103301)

=> Deze aanvraag werd geweigerd omwille van het ongunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer. Conform artikel 4.3.3. VCRO moet de vergunning hierdoor worden geweigerd gelet op de strijdigheid met een direct werkende normen. Verder werd geoordeeld dat het aangevraagde strijdig is met het ABR (art 3.2) en doorstaat het de watertoets niet.

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 07/08/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning en garage. (1994/70130)

Bouwvoertredingen

- Er is een proces-verbaal met het nummer 66.97.10091/94 opgemaakt op 21 juni 1994 voor:
 - * Het aanleggen van een terras en dakterras -het verplaatsen van raam- en deuropeningen
- Er is een proces-verbaal met het nummer D2024187.006 opgemaakt op 13 juni 2024 voor:
 - * In het verlengde van het achterste gevelvlak werd een dakkapel opgetrokken met een lengte van ca. 9 m en een hoogte van ca. 2.7 m.
 - * Aan het hoofgebouw werd links achteraan een aanbouw geplaatst van ca. 4.5 m x 3.5 m.
 - * De houten balkenlaag tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping werd integraal vernieuwd (meldingsplichtige werken)
- Op 12 juni 2024 werd een stakingsbevel opgelegd voor de uitvoering van vergunningsplichtige werken. Deze werd bekrachtigd op 24 juni 2024.
- Nog toegelaten werken/handelingen/wijzigingen: Voorlopige bewarende maatregelen i.v.m. veiligheid, storm- en waterschade (bijvoorbeeld door middel van niet-definitieve materialen zoals OSB-platen, dekzeilen e.d..)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 6 januari 2025 onder ref: AV/411/2024/01669

BESLUIT

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met hoger vermelde inlichtingen en beperkingen. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten.

Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

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).

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 gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd 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.

Korte beschrijving van de nieuwe dakoppervlakten en verhardingen

De aanvraag betreft het uitbreiden en herinrichten van een vrijstaande eengezinswoning met werken aan de afwatering. De nieuwe aanbouw verkrijgt een plat dak met een oppervlakte van 16,2m². De voortuinverharding blijft behouden (65,94m² niet waterdoorlatende verharding). De verharding in de zijtuin wordt beperkt tot een tuinpad (11,90m² waterdoorlatende verharding). Een deel van de bestaande terraszone wordt ingenomen door de nieuwe aanbouw, er resteert 22,49m² terras (niet waterdoorlatend). Tot slot wordt een pad langs de achterkant van de woning aangelegd van 12,65m² in waterdoorlatende verharding.

Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwwolume en gebeuren werken aan de afwatering. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

In de aanvraag wordt vermelding gemaakt van een hemelwaterput met een inhoud van 5.000 liter, maar deze is niet ingetekend op de plannen.

De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt ca. 135m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 7.500 l.

Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat er een hemelwaterput met een inhoud van minimum 7.500 l geplaatst moet worden. De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

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

Groendak

Indien het nieuw plat dak wordt aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht. De hemelwaterput werd niet ingetekend op de plannen.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. Er is geen overloop van de hemelwaterput aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening. Er dient een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening voorzien te worden.

De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt ca. 135m². Hiervan mag 30m² worden afgetrokken worden omwille van hergebruik. Bijgevolg wordt gerekend met 105m². Er moet een bovengrondse infiltratievoorziening worden aangelegd met een minimaal buffervolume van 3.465l/m² en een infiltratieoppervlak van 8,4m². De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten worden op deze infiltratievoorziening. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

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 mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

De aanvraag betreft de kapping van een naaldboom gesitueerd in de achtertuin op korte afstand van de woning en rechterperceelsgrens in het kader van de regularisatie van de bouw en afbraak van een bijgebouw. Omwille van een sterke en verkeerde snoei, waardoor een veiligheidsrisico kan ontstaan, kan akkoord worden gegaan met het kappen van de boom. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat er minimaal 1 hoogstammige streekeigen boom (HS 12/14) heraan geplant moet worden het eerst volgende plantseizoen na de verbouwingen , tenminste 2 m van de perceelsgrens.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag mits voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. 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 werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma en volume

In voorliggende aanvraag blijft de functie van een gezinswoning behouden. De woning wordt uitgebreid op het gelijkvloers en op de dakverdieping. De verbouwingswerken betekenen een meerwaarde voor deze een gezinswoning.

De uitbreiding op het gelijkvloers maakt de gelijkvloerse leefruimte groter, die op de dakverdieping creëert een bijkomende douchekamer en slaapkamer. De grote ramen in de achtergevels zorgen voor extra lichtinval en versterken het contact met de tuin. Het bijkomende gelijkvloerse volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

Om geen onnodige nadelige impact op de omgeving te genereren is het niet wenselijk om het nieuwe platte dak te gebruiken of in te richten als dakterras.

Verharding

Gelet op het feit dat de ruime verharding voor een autostaanplaats tevens de toegang vormt tot de voordeur en de verharde ruimte in de voortuin in verhouding staat tot de groene en onverharde ruimte in de voortuin, is het behoud van de verharde oprit tot aan de voorgevellijn aanvaardbaar.

Het is positief dat de oprit in de zijtuin wordt uitgedroogd en dat de verharding in de zijtuin beperkt wordt tot een tuinpad. Het aandeel aan verhardingen in de tuinzone (tuinpaden en terras) valt binnen de gangbare normen.

Rooien van bomen

De aanvraag betreft de kapping van een spar gesitueerd in de achtertuin op korte afstand van de woning en de rechterperceelsgrens. Het kappen van de spar kan gunstig geadviseerd worden rekening houdend met een sterke en verkeerde snoei, waardoor een veiligheidsrisico kan ontstaan.

Ter compensatie dient een heraanplanting te gebeuren van minimaal 1 hoogstammige streekeigen boom (HS 12/14) het eerst volgende plantseizoen na de bouw, op tenminste 2 m van de perceelsgrens.

Omwille van voormelde redenen kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

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_2024151840 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het regulariseren van de verbouwing van een eengezinswoning, de afbraak van een bijgebouw en het rooien van een boom aan de heer Kenzo Brys gelegen te Louis Delebecquelaan 34, 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 **Agentschap Wegen en Verkeer** (advies van 6 januari 2025, met kenmerk AV/411/2024/0166) moeten strikt nageleefd worden.

Bomen

Er moet minimaal 1 hoogstammige streekeigen boom (HS 12/14) heraangeplant moet worden het eerst volgende plantseizoen na de verbouwingen , tenminste 2 m van de perceelsgrens.

Hemelwaterput:

Er moet een hemelwaterput met een inhoud van minimum 7.500 l geplaatst worden. De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Infiltratievoorziening:

Er moet een bovengrondse infiltratievoorziening worden aangelegd met een minimaal buffervolume van 3.465l/m² en een infiltratieoppervlak van 8,4m². De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten worden op deze infiltratievoorziening.

Riolering:

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat er voor het perceel nog geen riolering aanwezig is op basis van de beschikbare plannen en bestanden. De aanvrager kan zich nooit bij de rioolbeheerder beroepen, bij moeilijkheden die zich zouden kunnen voordoen ten gevolge van een ontbrekende riolering.

De bouwheer dient nu reeds een gescheiden afvoerleiding tot de rooilijn/eigendomsgrens aan te leggen zodat de uitvoering van een spie/mofverbinding of krimpstofverbinding mogelijk is in de toekomst.

Die buis moet voorzien zijn van een BENOR - merk en van het volgende materiaaltype zijn:

- ofwel grésbuis volgens norm NBN EN 295 met een inwendige diameter van 150 millimeter
- ofwel PVC-buis voor riolering volgens norm NBN T42-108 met inwendige diameter van 160 millimeter.

Mocht uit de feitelijke omstandigheden ter plaatse blijken dat er toch een riolering aanwezig is, zijn de bepalingen over de huisaansluiting van toepassing.

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen collectief te optimaliseren buitengebied: de aanleg van de openbare er is riolering is gepland of er is een openbare riolering aanwezig maar die is nog niet aangesloten op een waterzuivering.

Als er een openbare riolering aanwezig is, is het verplicht om afvalwater hier op aan te sluiten. Je bent verplicht een septische put te plaatsen voor zowel zwart als grijs afvalwater;

- van minimaal 3000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- + 600 liter/ IE tem 10IE
- + 450 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

Hou er rekening mee dat bij aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein het grijs water afgekoppeld moet worden van de septische put. Voorzie daarom een bypass die eenvoudig aangesloten kan worden en geen of eenvoudig wegneembare verharding.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden stelsel mogelijk is (d.i. afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). De afvalwaterleiding moet hierbij doorgetrokken worden als wachtleiding tot het openbaar domein.

Indien het niet mogelijk is dat het regenwater in een gracht loost voorzie dan ook de wachtleiding voor regenwater naar het openbaar domein.

(Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.)

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put, alle afvalwater en alle afvoeren van toiletten dienen hierop aan te sluiten (zie VLAREM).

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden en zal dit voor de aangelanden eveneens opgelegd worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.

Openbaar domein:

Oprit:

Er zal slechts één oprit met **een breedte van maximum 3,5 meter op het openbaar domein** worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een pad/oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. De oprit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd 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. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De openbare, groene berm en mogelijke verhardingen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

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, berm, 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 wegen met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

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

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

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

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

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 aantoonde 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 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 beroepsindiener;
- 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.

2025_CBS_00498 - OMV_2024151840 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van de verbouwing van een eengezinswoning, de afbraak van een bijgebouw en het rooien van een boom - zonder openbaar onderzoek - Louis Delebecquelaan, 9051 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024151840

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_24007-_P_V_02_Verdieping.pdf	bllkfpzBxFTCKMH/2jZ3kQ==
BA_24007-_T_V_01_terreinprofiel.pdf	ZV79XEtYPcsN6vcqajqVmw==
BA_24007-_T_N_01_terreinprofiel.pdf	c7azpiFzBzM6LVtklmm/1Q==
BA_24007-_T_B_01_terreinprofiel.pdf	49aLCMdTbazrlwwSkswSXg==
BA_24007-_S_V_01_Snede AA'.pdf	XL7v+M/8pncqxS7QxEo60Q==
BA_24007-_S_N_02_Infiltratie.pdf	GMOtQUUupLloKLjrv9Eamg==
BA_24007-_S_N_01_Snede AA'.pdf	L/t5W11CrDMDkjan/HLhvg==
BA_24007-_S_B_01_Snede AA'.pdf	sauSD26PmRYRxxTEG6WyOw==
BA_24007-_P_V_01_Grondplan.pdf	aQ5SyW/AbXtgZdPpnYxqvw==
BA_24007-_P_V_00_Funderingsplan.pdf	PQDGb8VwcybarLO2NTsqxA==
BA_24007-_P_N_02_Verdieping.pdf	9XsgYadSfg4voJRhdITW4Q==
BA_24007-_P_N_01_Grondplan.pdf	XFO6AFLaY9N50gJ0DqjG+Q==
BA_24007-_P_N_00_Funderingsplan.pdf	TfyKS63TizQL3/CdFSsN+A==
BA_24007-_P_B_02_Verdieping.pdf	daTmrpjCFP13VYIFt49STg==
BA_24007-_P_B_01_Grondplan.pdf	TXBoNVrdoSbxG44wb7A2Uw==
BA_24007-_P_B_00_Funderingsplan.pdf	HJGhpvsbu31i9TBCvHP50w==
BA_24007-_O_N_overzichtsplan.pdf	fkZ0gKkbZ9a5ReONslv0bQ==
BA_24007-_O_B_overzichtsplan.pdf	Aw9b6rS5bjs77rGJPFiSYQ==
BA_24007-_L_N_01_legende.pdf	0V3Hf9dagkcuZ78sMOWfHQ==
BA_24007-_L_B_01_legende.pdf	xCBFs68xVVjqCoFjtYi87g==
BA_24007-_I_V_01_inplantingsplan.pdf	O87VFYsMQfcQpDqQA+diQA==
BA_24007-_I_N_01_inplantingsplan.pdf	0wyCA5rI9GnORhwg/1ukGw==
BA_24007-_I_B_01_inplantingsplan.pdf	2Uyxd9BiA28PQlqx7kjmXQ==
BA_24007-_G_V_04_Rechter zijgevel.pdf	MtJniKT5ATIR9DpQnIrcaw==
BA_24007-_G_V_03_Achtergevel.pdf	PpA03zcMhw03AjxdCU8wew==

BA_24007-_G_V_02_Linker zijgevel.pdf	kE1V/Fe9d7htYPiUUWs/nw==
BA_24007-_G_V_01_voorgevel.pdf	UoN0pBIPDvzOVTwgEo0Hqg==
BA_24007-_G_N_04_Rechter zijgevel.pdf	NcSo5a8ope3CYUXHxTs42A==
BA_24007-_G_N_03_Achtergevel.pdf	XF5XHCjaEXYR9P9Do7LB0w==
BA_24007-_G_N_02_Linker zijgevel.pdf	wRPPzvgHzCymByJABb9JtA==
BA_24007-_G_N_01_voorgevel.pdf	b7yd1CWt68MVieCpAh0YGw==
BA_24007-_G_B_04_Rechter zijgevel.pdf	qk+wQviREEBJ00sycNN4Og==
BA_24007-_G_B_03_Achtergevel.pdf	jsLJgH83IBzke/fav4lu5w==
BA_24007-_G_B_02_Linker zijgevel.pdf	fPEKxSks3fIRfxntLdvp9g==
BA_24007-_G_B_01_voorgevel.pdf	XKhUow7fSCBHpizmd3NU2Q==