



2025_CBS_01247 OMV_2024126541 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning in functie van aangepast wonen - met openbaar onderzoek - Achterstraat, 9040 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 7 februari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, aangewezen burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepen;
Astrid De Bruycker, schepen
Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen;
Christophe Peeters, schepen
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?

Jens De Bruycker - Liesbeth De Clercq met als contactadres Achterstraat 61, 9040 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024126541) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 oktober 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning in functie van aangepast wonen
- Adres: Achterstraat 61-63, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 765P2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 november 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 januari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

OMGEVING

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Achterstraat in Sint-Amandsberg. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning in functie van aangepast wonen.

MORFOLOGIE

Het perceel is deels voorzien achter het rechter aanpalende perceel en heeft een oppervlakte van ca. 175m², heeft een totale diepte van ca. 26m50 bij een breedte van 4m16 aan de straatkant en ca. 8m50 aan de achterzijde. Het gebouw bestaat uit 2 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 8m90 (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +6m55 en +6m77 aan de achtergevel met een nokhoogte van +10m89 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume van het hoofdgebouw blijft behouden en er worden hieraan geen wijzigingen voorzien.

De bestaande aanbouwvolumes bestaan uit verschillende delen. De aanbouw links op de perceelsgrens is voorzien tot op een bouwdiepte van 15m91 (gemeten vanaf de rooilijn), met een breedte van ca. 3m90 en een totale hoogte van +3m35 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Ter hoogte van de rechter perceelsgrens is er een aanbouw aanwezig tot op een diepte van 15m15 (gemeten vanaf de rooilijn), met een breedte van ca. 4m05 en een totale hoogte van +3m47 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het achterste deel van deze aanbouw is over een diepte van ca. 4m00 voorzien van een hellend dak met een kroonlijsthoogte van +4m28 en een nokhoogte van +6m06 (gemeten vanaf het trottoirpeil). De bestaande aanbouwvolumes blijven behouden.

Er wordt ter hoogte van de rechter perceelsgrens een nieuwe aanbouw voorzien. Deze is voorzien van een schuine achtergevel en tot op een diepte van 18m00 (gemeten vanaf de rooilijn), met een breedte van ca. 4m45 en een totale hoogte van +3m35 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van de rechter scheidingsmuur met ca. 69cm over een lengte van ca. 3m00.

Achteraan het perceel is er een bijgebouw van ca. 8m² aanwezig die in huidige aanvraag gesloopt wordt.

RIOLERING

Er worden geen werken aan het rioleringsstelsel voorzien buiten het plaatsen van een nieuwe hemelwaterput die wordt aangesloten op de bestaande waterafvoer.

INDELING

De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een inkom en eetkamer aan de voorzijde, centraal de traphal en zitkamer en speelkamer en aan de achterzijde de keuken, badkamer en berging. In de

nieuwe aanbouw wordt er een integraal toegankelijke slaapkamer voorzien. Vanuit de berging is er een traphal die toegang biedt naar het hellende dak van de aanbouw die ingericht is als slaapkamer. De eerste verdieping is voorzien van een slaapkamer aan de voorzijde, centraal de traphal en aan de achterzijde een slaapkamer. Onder het hellende dak is er een slaapkamer aanwezig.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 13/07/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning tot 2 eengezinswoningen. (2000/60137)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in 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 locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Rozebroeken 1, Rozebroeken Cultureel Centrum', goedgekeurd op 17 oktober 1989, en is gelegen in zone voor gesloten bebouwing en zone voor koeren en tuinen.

1/ Zone 2 – zone voor gesloten bebouwing – Kolom 15-16: Bouwdiepte gelijkvloers; De maximale bouwdiepte bedraagt 18m00 volgens de tabel. Echter is er op het plan een maximale bouwdiepte van 15m00 aangeduid. Wanneer de max. toegelaten bouwdiepte aangeduid op het plan kleiner of groter is dan deze aangeduid in de tabel, dan geldt deze op het plan.

Toetsing: Huidig voorstel voorziet een bouwdiepte van 18m00.

2/ Zone 13 – Zone voor koeren en tuinen - Kolom 19-20-21: Terreinbezetting en max. oppervlakte van het gebouw; De maximale terreinbezetting bedraagt hierbij 20% en met een maximum van 40m² grondoppervlakte van enige bebouwing.

Toetsing: De zone voor koeren en tuinen bedraagt voor het perceel uit de aanvraag 82m². hiervan dient minstens 70% of 57,4m² als tuinzone ingericht te worden en mag

maximaal 20% of 16,4m² bebouwd worden. In bestaande toestand is reeds een beperkt deel van het gebouw gelegen in de zone voor koeren en tuinen. In huidige aanvraag wordt de woonfunctie uitgebreid met een volume dat in totaal (bestaand en nieuw) voor 19,6m² in de zone voor koeren en tuinen gelegen is. De woonfunctie is strijdig met de bestemmingsvoorschriften voor deze zone en de maximaal bebouwbare oppervlakte wordt met 3,2m² overschreden.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met bovenstaande voorschriften.

Overeenkomstig **artikel 4.4.9/1** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkingsmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van [Ruimte voor Gent](#) (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota [Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent](#) opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.

Volgende afwijkingen op de voorschriften van het BPA zijn **niet aanvaardbaar** om volgende redenen:

1/ & 2/ Principieel is een afwijking op de maximale bouwdiepte van 15m00 tot een bouwdiepte van maximaal 18m00 bespreekbaar. Echter gaat huidig voorstel uit van een afwijking tot op een bouwdiepte van 18m00 en wordt bijkomend een afwijking voorzien op de maximaal aanvaardbare oppervlakte voor bebouwing in de zone voor koeren en tuinen.

Een afwijking op de bouwdiepte kan enkel aanvaardbaar worden onder voorwaarde dat de maximaal aanvaardbare bebouwingsgraad van 20% in de zone voor koeren en tuinen niet wordt overschreden. Enige vorm van bebouwing in de zone voor koeren en tuinen dient conform de bestemmingsvoorschriften voorzien te worden.

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 **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 3.6 Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA); *De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.*

Toetsing: vrijstelling: Er worden werken aan het afvoerstelsel voorzien, waarbij er een nieuwe hemelwaterput wordt voorzien. Echter zijn de werken van dermate kleine omvang dat de werken die noodzakelijk zouden zijn om een septische put te voorzien niet in verhouding staan met de aangevraagde werken. Gelet op de aard van de verbouwing kan er een vrijstelling verleend worden 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.

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 Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop. Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- langs de straatkant 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).
- langs de straatkant 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.

HEMELWATERPUT

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwwolume. Echter worden er geen ingrijpende werken aan de afwatering voorzien en wordt de afwatering van het nieuwe platte dak aangesloten op een nieuwe hemelwaterput van 2.000 liter, die op zijn beurt wordt aangesloten op de bestaande afvoer. Verder is er reeds een bestaande hemelwaterput aanwezig.

INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. Het totale dakoppervlakte bedraagt 54m². De horizontale

dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter door twee gedeeld. Echter wordt er een groendak voorzien met een bufferend vermogen van 35l/m², waardoor deze niet in rekening gebracht kan worden.

Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwaterende oppervlakte met 30m² verminderd worden. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 24m². De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **1,92 m²**. Het buffervolume bedraagt 33 l per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval **792 l**. **De aanvraag voldoet hier niet aan.**

GROENDAK

Aangezien het nieuw plat dak wordt aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht.

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 **niet** doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. 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 de natuurtoets doorstaat.

7. 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.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 13 november 2024 tot en met 12 december 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het voorzien van een gelijkvloerse aanbouw in functie van het voorzien van een rolstoeltoegankelijke slaapkamer. De bouwdiepte van deze aanbouw is voorzien tot op een diepte van 18m00. Deze bouwdiepte is afwijkend van de maximaal toelaatbare bouwdiepte van 15m00 opgelegd door het geldende BPA. Principieel is een afwijking op de maximale bouwdiepte van 15m00 tot een bouwdiepte van maximaal 18m00 bespreekbaar.

Echter gaat huidig voorstel uit van een afwijking tot op een bouwdiepte van 18m00 en wordt er ook een afwijking voorzien op de maximaal aanvaardbare oppervlakte voor bebouwing in de zone voor koeren en tuinen. De zone voor koeren en tuinen bedraagt voor het perceel uit de aanvraag 82m². hiervan dient minstens 70% of 57,4m² als tuinzone ingericht te worden en mag maximaal 20% of 16,4m² bebouwd worden. In bestaande toestand is reeds een beperkt deel van het gebouw gelegen in de zone voor koeren en tuinen. In huidige aanvraag wordt de woonfunctie uitgebreid met een volume dat in totaal (bestaand en nieuw) voor 19,6m² in de zone voor koeren en tuinen gelegen is. De woonfunctie is strijdig met de bestemmingsvoorschriften voor deze zone en de maximaal bebouwbare oppervlakte wordt met 3,2m² overschreden. Deze afwijking is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Een afwijking op de bouwdiepte is bespreekbaar onder voorwaarde dat de maximaal aanvaardbare bebouwingsgraad van 20% in de zone voor koeren en tuinen niet wordt overschreden. Enige vorm van bebouwing in de zone voor koeren en tuinen dient conform de bestemmingsvoorschriften voorzien te worden.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (afwijking BPA en ongunstige watertoets) en niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg (overschrijding maximale bebouwingsgraad).

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 niet aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar.

De afwijking op de voorschriften zijn te verantwoorden omwille van volgende argumentatie: Een bestaande tuinberging wordt gesloopt en als tuin ingericht waardoor de buitenruimte kwalitatiever wordt in directe relatie met het wonen.

De moeilijke perceelsconfiguratie, met name het niet haaks verloop van de zijdelingse perceelsgrenzen t.o.v. de openbare weg, maakt het indelen van ruimtes meer complex. Dit wordt nog versterkt in dit geval waarbij de gevraagde gelijkvloerse woonuitbreiding moet voldoen aan de toegankelijkheidseisen.

De negatieve watertoets kan ondervangen worden door het opleggen van een stedenbouwkundige voorwaarde:

Met name het aanleggen van een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 1,92 m² en een buffervolume van 792 liter.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024126541 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 verbouwen van een eengezinswoning in functie van aangepast wonen aan Jens De Bruycker - Liesbeth De Clercq gelegen te Achterstraat 61-63, 9040 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:

Bovengrondse infiltratievoorziening

Er dient een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 1,92 m² en een buffervolume van 792 liter voorzien te worden.

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 (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.

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).
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.

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).

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.

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

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

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-

mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

Rookmelder

_De woning moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Drinkwaterinstallatie

_Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de 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_01247 - OMV_2024126541 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning in functie van aangepast wonen - met openbaar onderzoek - Achterstraat, 9040 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024126541

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.

Plannen	Hash code (base64)
BA_Verbouwen eengezinswoning_G_N_1_voorgevel.pdf	EFVdyJhpzRrH0imxitlzXw==
BA_Verbouwen eengezinswoning_G_B_1_voorgevel.pdf	nJ9dVQEdLZYhqfti4fWTpw==
BA_Verbouwen eengezinswoning_G_B_2_achtergevel.pdf	hgckqtX7XYICAC2uOkricw==
BA_Verbouwen eengezinswoning_G_N_2_achtergevel.pdf	uRTfz70acnJcrJ5Dg1XHsQ==
BA_Verbouwen eengezinswoning_I_B_1_inplantingsplan.pdf	s1PY3I1KB3h82HjFESSBrw==
BA_Verbouwen eengezinswoning_I_N_2_inplantingsplan.pdf	1sW0TMBLflWDQwxkxkrAA==
BA_Verbouwen eengezinswoning_L_N_legende.pdf	loAQEDUJDdh5puLTmz/mig==
BA_Verbouwen eengezinswoning_P_B_1_riolering- en funderingsplan.pdf	85HKMaoYhSK49L1f2h/1Ng==
BA_Verbouwen eengezinswoning_P_B_2_gelijkvloers.pdf	D3xuTkT17n023Yfy/cX83g==
BA_Verbouwen eengezinswoning_P_B_3_verdieping1.pdf	gjJkUfRSXmRhWrvlOsntXw==
BA_Verbouwen eengezinswoning_P_B_4_verdieping2.pdf	wR/C79arRwdx+Eg2kSG/nw==
BA_Verbouwen eengezinswoning_P_N_1_riolering- en funderingsplan.pdf	EXBYc5oi3K1BA+6zxaOBhg==
BA_Verbouwen eengezinswoning_P_N_2_gelijkvloers.pdf	Ejjs7sB3/uVhl+cepuezA==
BA_Verbouwen eengezinswoning_P_N_3_verdieping1.pdf	4e0xd/2MX6q0hARyoG4M8A==
BA_Verbouwen eengezinswoning_P_N_4_verdieping2.pdf	3PThX+DGrua1PUixohON/Q==

BA_Verbouwen eengezinswoning_S_B_1_snedAA.pdf	HBCMdDgYiQ+9PFUQAcW5vg==
BA_Verbouwen eengezinswoning_S_B_2_snedBB.pdf	XUFkNMejXiOPmL8z08PgnQ==
BA_Verbouwen eengezinswoning_S_N_1_snedAA.pdf	czu34fKprb+ZqBlVnl7CzA==
BA_Verbouwen eengezinswoning_S_N_2_snedBB.pdf	+qkshhAEDsZ8395+8JMjNq==
BA_Verbouwen eengezinswoning_T_B_1_terreinprofielT1.pdf	mna72mDbwiOu6BDaUJIAbQ==
BA_Verbouwen eengezinswoning_T_B_2_terreinprofielT2.pdf	IV6gWDOpXtaaaHxGK8xZXg==
BA_Verbouwen eengezinswoning_T_N_3_terreinprofielT1.pdf	gmf+qcj12eKxMio6UcXIIQ==
BA_Verbouwen eengezinswoning_T_N_4_terreinprofielT2.pdf	SU11/ZIRpX1sktW/5L5XSg==