



2025_CBS_04022 OMV_2024157479 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Oilamstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, 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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mevrouw Maries Denturck met als contactadres Ferdinand Lousbergskaaï 77, 9000 Gent en RECONSULT GCV Comm.V met als contactadres Oudenaardsesteenweg 441, 9420 Erpe-Mere hebben een aanvraag (OMV_2024157479) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 november 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Oilamstraat 8, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 3655D3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20 januari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 18 april 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Ooilamstraat in de wijk Macharius-Heirnis. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Het pand maakt deel uit van een rij van aaneengesloten uniforme bebouwing in laat 19^{de}-eeuwse bakstenen rijhuizen onder hellend dak.

De totale bouwdiepte van de bestaande woning op het gelijkvloers bedraagt 14,85 m. De bouwdiepte van de bovenliggende verdiepingen bedraagt 10 m. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning met 2,5 bouwlagen en een kelder en is afgewerkt met een hellend dak. De opname binnen CHE-gebied is een aanduiding van de erfgoedwaarde van het pand. De erfgoedwaarde wordt daarbij bepaald door volgende aspecten:

- Het uitzicht: van de gevels met hun indeling, ritmiek, afwerking en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volume en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: dragende muren, vloerroosteringen, dakconstructie. Ook de trappartijen behoren hiertoe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de periode en functie waarin de gebouwen zijn opgericht.
- Ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.

Achter de woning situeert zich een stadskoertje die aan de linkerkant 5,9 m diep is en aan de rechterkant 4,17 m. Achter dit stadskoertje bevindt zich het Koningin Astridpark.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Deze aanvraag betreft de verbouwing van een eengezinswoning, waarbij zowel het volume als de interne indeling gewijzigd wordt.

Het **gabarit** van de woning wordt aangepast door toevoeging van twee dakuitbouwen in het dakvolume, zowel aan de voor- als aan de achterzijde van de woning en met behoud van de nokhoogte. De dakuitbouw aan de voorzijde van de woning is 1,38 m teruggesprongen ten opzichte van de voorgevel. De dakuitbouw is 3,60 m breed en houdt 1 m afstand van de linker- en rechterperceelsgrens. De hoogte van deze uitbouw ligt op 11,76 m ten opzichte van het trottoirpeil.

In het achterste dakvlak wordt een dakuitbouw voorzien van 3,6 m breed en houdt 1 m afstand vanaf de linker- en rechterperceelsgrens. De uitbouw wordt voorzien tot een hoogte van 11,76 m ten opzichte van het trottoirpeil. Beide dakuitbouwen zijn afgewerkt met een hellend dak.

Bovenop het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw wordt (ter hoogte van de achtergevel) een **dakterras** ingericht van 9,2 m². Er wordt tot tegen de perceelsgrens met zowel de linker- als rechterbuur een pergola en twee zichtschermen geplaatst van 2,81 m hoog en 1,97 m diep. Onder deze pergola worden stapstenen aangelegd. De pergola wordt voorzien in een licht stalen structuur.

Vanaf een bouwdiepte van 12 m wordt het overige gedeelte plat dak op de eerste verdieping aangelegd als een groendak (16,8 m²) met een borstwering van ca. 95 cm hoog.

De **stadstuin** wordt onthard en ingericht als groene tuin waarbij stapstenen worden gebruikt die afwateren naar het omliggende groen. Een deel van de bestaande keuken, die in de nieuwe situatie grenst aan de slaapkamer, wordt opgenomen in de buitenruimte en vormt een inpandig, overdekt terras van 4,5 m² op het gelijkvloers.

Intern worden enkele wijzigingen doorgevoerd, maar de grote ruimtelijke indeling, de dragende structuren en trappen van de woning blijven behouden.

De **voorgevel** blijft ongewijzigd. Achteraan wordt de **achtergevel** iets opgehoogd om meer bruikbare oppervlakte in de dakverdieping te creëren. Deze wijziging zorgt ervoor dat de woning over 3 bouwlagen beschikt ter hoogte van de achtergevel.

Er is vanuit de tuin geen toegang voorzien tot de achterliggende openbare groenzone.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 06/11/1997 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning tot een eengezinswoning (1997/2219).
- Op 11/06/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een bijgebouw bij een eengezinswoning en de plaatsing van een dakvlakvenster met gevelelement (2015/09060).

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 met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL SINT-MACHARIUS, goedgekeurd op 31 juli 1991, en is bestemd als 'bestaande referentiehoogte (uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen)', klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern en zone A voor woningen.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen. **De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA BINNENSTAD – DEEL SINT-MACHARIUS.**

Het wijkt af op volgend artikel:

BOUWHOOGTE ACHTERGEVEL

Art. 3.3.2. - Hoogte van de achtergevels van de hoofdgebouwen;

De hoogte van de achtergevel wordt bepaald ten opzichte van het straatpeil. Voor deze hoogte geldt dezelfde regel als vermeld onder art. 3.3.1. (hoogte van de gevels palend aan de openbare weg), waarbij de achtergevel maximum zo hoog mag zijn als de voorgevel.

Voorliggende aanvraag is erop gericht om de achtergevel over de volledige gevelbreedte op te trekken tot een hoogte van 9,93 m en wordt er een dakuitbouw voorzien in het verlengde van de achtergevel tot een hoogte van 11,76 m ten opzichte van het trottoirpeil. De hoogte van de voorgevel blijft behouden tot een hoogte van 8,58 m. Hierdoor is het ontwerp strijdig met voorliggend artikel, namelijk de achtergevel is in het nieuwe ontwerp hoger dan de voorgevel. In de beschrijvende nota werd deze afwijking gemotiveerd, waarop een openbaar onderzoek werd georganiseerd.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

BOUWHOOGTE ACHTERGEVEL

Door het optrekken van de achtergevel over de volledige gevelbreedte beschikt de woning achteraan over 3 bouwlagen en is de achtergevel hoger dan de voorgevel. Daarnaast wordt een dakuitbouw gerealiseerd. Gezien de erfgoedwaarde van de woning aan de voorgevel, is het niet wenselijk deze op te hogen en wordt deze in zijn oorspronkelijke staat behouden. Het realiseren van 3 bouwlagen valt binnen de geldende BPA-voorschriften. De voorgestelde aanpassingen aan de achtergevel worden bijgevolg als **aanvaardbaar** beschouwd.

De toevoeging van dakuitbouwen is in harmonie met de bedaking in de omgeving. Doordat de uitbouwen max. 2/3 van het dakvlak innemen en voldoende afstand houden van de linker- en rechterperceelsgrens, blijft het dak voldoende afleesbaar. Er kan **akkoord** worden gegaan met de gevraagde aanpassingen aan het dakvolume.

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, het wijkt af op volgende punten:

Artikel 3.6 - Septische put;

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. Op gemotiveerd verzoek kan de vergunningverlenende overheid de bouwheer vrijstellen van deze verplichting indien de plaatsing technisch niet mogelijk of te moeilijk is. De wanden van een septische put mogen niet dienen tot het grondvesten van gebouwen.

Gelet op de aard van de verbouwing wordt er een vrijstelling verleend m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel. De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht) voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden). Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel “onbereikbaar gesloten” stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De artikels uit het algemeen bouwreglement met betrekking tot hemelwater worden behandeld in de waterparagraaf.

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 - Afdeling Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- 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.

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstromd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid wordt geoordeeld dat geen schadelijk effect op de waterhuishouding van dit gebied wordt veroorzaakt.

De uitbreiding van het bouwvolume beperkt zich tot een verticale uitbreiding. Nieuwe dakoppervlakte van louter verticale uitbreidingen is vrijgesteld van de verplichting om een groendak of een hemelwaterput aan te leggen.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd bij de verbouwingen op dit perceel, gelegen naast het Astridparkje.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

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 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 28 januari 2025 tot en met 26 februari 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag heeft als doel het aanpassen van een bestaande woning aan de hedendaagse comforteisen. Het dakvolume wordt uitgebreid door toevoeging van twee dakuitbouwen en het verhogen van de achtergevel. Op de eerste verdieping wordt een pergola, twee zichtschermen en een borstwering geplaatst voor het realiseren van een dakterras.

De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA BINNENSTAD - DEEL SINT-MACHARIUS zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Een afwijking op de bouwhoogte van de achtergevel kan worden toegestaan (zie hoger, Hoofdstuk 4). De erfgoedwaarde van de achtergevel is beperkt. De impact van het nieuw **dakvolume** naar de aanpalende burens en de onmiddellijke omgeving is quasi onbestaand. Dit wordt bijkomend gemotiveerd aangezien er geen bezwaren door de burens werden ingediend tijdens de procedure. Hierbij blijft het dakvolume nog voldoende afleesbaar en staan de werken in functie van het realiseren van een bruikbare ruimte in het dakvolume. De uitbreiding van de woning door middel van een dakuitbouw draagt bij aan een efficiënter gebruik van de beschikbare ruimte, zonder de footprint van het gebouw te vergroten. De aanpassingen blijven binnen de bestaande rooilijn en verhogen het ruimtelijk rendement van de woning.

Om een harmonisch geheel van het straatbeeld te bewaken wordt bij voorkeur het materiaal afgestemd met de aanwezige materialisatie van het dakvolume. De dakafwerking moet gebeuren in dezelfde materialisatie als het bestaande dak en de zijgevels van het opgetrokken dak dienen afgewerkt te worden met een materiaal dat aansluit bij het dak of met de bestaande gevelafwerking. Dit wordt opgenomen als een opmerking.

De achtergevel van de woning richt zich op het Koningin Astridpark en is niet zichtbaar vanaf het straatbeeld. Het vergroten van raamopeningen in de achtergevel en de toevoeging van zonnepanelen aan de achterzijde van het dak, is ruimtelijk inpasbaar. Het vergroten van de ramen komt de woonkwaliteit ten goede. De erfgoedwaarde van de achtergevel is beperkt. De aanpassing is inpasbaar binnen de bestaande omgeving en veroorzaakt geen hinder voor omwonenden.

De inrichting van het **dakterras** met twee zichtschermen, een pergola en een groendak, draagt bij aan zowel de leefkwaliteit als de privacy. Het plaatsen van een pergolastructuur en twee zichtschermen tot een bouwdiepte van 12 m is in overeenstemming met de geldende BPA-voorschriften wat betreft de bouwdiepte en is bijgevolg aanvaardbaar.

Het plaatsen van een **borstwering** vanaf een bouwdiepte van 12 m tot ca. 15 m is niet in overeenstemming met het Burgerlijk Wetboek betreffende lichten en zichten, en heeft een te grote ruimtelijke impact naar de omliggende burens. Omwille van deze strijdigheden en om inkijk bij de aanpalende burens te beperken, wordt het gedeelte borstwering vanaf 12 m tot 15 m uitgesloten uit de vergunning. Deze zone kan wel ingericht worden als groendak, zoals ook wordt

aangegeven op de plannen. Het plaatsen van de borstweringen is niet mogelijk voorbij de 12 m bouwdiepte. Bijgevolg moet het groendak worden ingericht als niet-toegankelijk. Tussen de zichtschermen op 12 m bouwdiepte (gemeten vanaf de rooilijn) kan uiteraard wel een borstwering komen.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig advies, voor het realiseren van een dakuitbouw aan de voor- en achtergevel, het ophogen van de achtergevel, het plaatsen van een pergolastructuur en 2 zichtschermen op de eerste verdieping en interne verbouwingswerken, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden.

Ongunstig advies, voor het plaatsen van een borstwering op de eerste verdieping vanaf een bouwdiepte van 12 m tot 15 m. Deze vormt een strijdigheid met het Burgerlijk Wetboek, wat betreft lichten en zichten (zie aanduiding op de plannen).

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_2024157479_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning aan mevrouw Maries Denturck en RECONSULT GCV comm.v (O.N.:0897308002) gelegen te Ooilamstraat 8, 9000 Gent. De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Volgende elementen worden uitgesloten uit de vergunning:

De borstwering mag maximaal tot een bouwdiepte van 12 m komen, gemeten vanaf de rooilijn. **Het overige deel borstwering (vanaf 12 m tot 15 m) wordt uitgesloten van de vergunning.** Zie ook aanduiding op de plannen.

Groendak

Het voorziene groendak van 16,8 m² (vanaf een bouwdiepte van 12 m tot 15 m gemeten vanaf de rooilijn) kan niet worden aangelegd als toegankelijk terras.

Borstwering

Er kan wel een borstwering worden geplaatst tussen beide zichtschermen tot een bouwdiepte van 12 m gemeten vanaf de rooilijn.

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

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 50 cm (onderkant buis).

De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient terzelfdertijd met de werken van FARYS ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder “Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer”).

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:

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

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

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

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10 cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.

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 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 is 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.

Openbaar domein

Sloop

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Materialisatie dakuitbouwen

De afwerking van de dakuitbouwen moet aansluiten bij de materialisatie van de bestaande toestand. Ook de nieuwe zichtbare zijgevels moeten visueel aansluiten bij de bestaande materialisatie van het gebouw.

Riolering

Hoewel de bestaande afvoer via een gemengd rioolstelsel behouden blijft en er geen bijkomende verharding wordt aangebracht, vormt de aard en omvang van de renovatiewerken een geschikte gelegenheid om de waterhuishouding op het perceel te optimaliseren. Aangezien de kans op de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel in de nabije toekomst beperkt is, is het aangewezen om nu reeds passende maatregelen te nemen. Zo wordt vermeden dat bij toekomstige ingrepen de straat opnieuw moet worden opgebroken. In het kader van duurzaam waterbeheer wordt daarom aangeraden dat een hemelwaterput en een septische put worden voorzien, gekoppeld aan een gescheiden afvoersysteem op eigen terrein.

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 Stads kantoor 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.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

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

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_04022 - OMV_2024157479 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Oilamstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024157479

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_2442_P_N_+2.pdf	IGXcnLoXZ7FeHdPbE/+IkA==
BA_2442_T_N_2.pdf	swK32g49BfOMAVtil77rrg==
BA_2442_T_B_1.pdf	5dkkCBGRDfDvKEvsZoEQpg==
BA_2442_T_B_2.pdf	QmzME4BRdkH/xXFxSPnRXA==
BA_2442_T_N_1.pdf	K+fN1xuXvgnY/NEmfmbgDg==
BA_2442_S_B_AA.pdf	V7ZhgmLmFuU4mk3FRHOGxg==
BA_2442_S_N_AA.pdf	3FdDbUHElI4IGWMEeOUbeQ==
BA_2442_P_N_+3.pdf	TMkiuyXtli9AlsUwsPjEZA==
BA_2442_P_N_-1.pdf	AqsDph2P56ZHIU9hOfTdaA==
BA_2442_P_B_+3.pdf	XFbFINEvEvxDUSc1kH1Tyg==
BA_2442_P_B_-1.pdf	1kjEYqivKzSRCLmBLYxHMA==
BA_2442_P_N_0.pdf	PU4vCWNrZtnHKyl3ng8BTA==
BA_2442_P_N_+1.pdf	IxE0IT4xJBHe+3wXuuv5Ew==
BA_2442_P_B_0.pdf	yP1vzLcsKZVPaMeGspVUjg==

BA_2442_P_B_+1.pdf	vSUOMfK57WJuMTz1At7XuW==
BA_2442_P_N_dak.pdf	MpXDSBPhVtB9OEvt+U/Jw==
BA_2442_P_B_dak.pdf	JSLjySWd3casNDq4MXmGLw==
BA_2442_P_B_+2.pdf	/I94KYmfK1XEgucJIhxB1g==
BA_2442_L_B.pdf	AsVUNB/0uKgkyne8qRCGOg==
BA_2442_I_B.pdf	AmW1CIlqUJ9XQQUEARthcg==
BA_2442_I_N.pdf	Y35gcAFFvKwH/UyzqXQLwA==
BA_2442_G_N_01_straatgevel.pdf	FjT6lIwJBg47yf3vVZ+UQ==
BA_2442_G_B_01_straatgevel.pdf	5buNU39Vioz8oyGEzqZ84g==
BA_2442_G_B_02_achtergevel.pdf	Lx0KxMdeabf/NjnM3rjYZw==
BA_2442_G_N_02_achtergevel.pdf	MwgxQVoSulO7CIIZjsnHtw==