

Deputatie

Besluit

Zitting van 26 juni 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024142236

**40 2025_DEP_03348 OVberoep 2024142236 - Gent - Derden (Baeke ; e.a.)
tegen Weyts-Deruyter - Vergunning verlenen onder
voorwaarden**

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD;

De heer Wannes Weyts en de heer Daan Deruyter, Striemenbergstraat 5 te Gent, hebben per beveiligde zending van 28 oktober 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2024142236.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Gent, Striemenbergstraat 5, kadastraal gekend als GENT 18 AFD/SINT-AMANDSBERG 1 AFD/, sectie A, nr. 227/00T002;

Het betreft een aanvraag tot renoveren en uitbreiden van rijwoning.

De aanvraag omvat louter stedenbouwkundige handelingen, nl.

- verbouwen van een woning.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de gewone procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 6 februari 2025 op basis van deze aanvraag de omgevingsvergunning verleend onder voorwaarden.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 9 maart 2025 beroep ingesteld door volgende derden: mevrouw Rita Baeke, Visitatiestraat 139 te Gent, de heer Martijn Theunissen en mevrouw Flore Van Dooren, Visitatiestraat 135 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft deze beroepen op woensdag 2 april 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 11 juni 2025.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 17 juni 2025, in aanwezigheid de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar;

De aanvrager : de heer Wannes Wets, de heer Daan Deruyter en architect Maarten Verbrugghe

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan Gentse en Kanaalzone (goedgekeurd op 14 september 1977).

De bouwplaats ligt in woongebied

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 binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), nl. art. 0: afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent, maar niet in een deelgebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor dit plan voorschriften werden vastgelegd blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing.

- Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Campo Santo', goedgekeurd op 29 september 1988, en is bestemd als zone voor gesloten bebouwing en zone voor koeren en tuinen.
- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste weg.
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Historiek

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

1.4 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het college van burgemeester en schepenen omschrijft de aanvraag en omgeving als volgt:

'OMGEVING

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Striemenbergstraat in Sint- Amandsberg, een zijstraat van de Visitatiestraat. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 bouwlagen met een plat dak langsheen de Striemenbergstraat en 2 tot 3 bouwlagen met hellend dak langsheen de Visitatiestraat.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het renoveren en uitbreiden van een rijwoning.

MORFOLOGIE

Het perceel in kwestie is ca. 114m², heeft een totale diepte van 19m95 bij een breedte van 6m00. Het gebouw bestaat uit 2 bouwlagen met een plat dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 9m36 (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +6m82 en +6m27 aan de achtergevel (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume van het hoofdgebouw blijft behouden. Er wordt een bijkomende bouwlaag voorzien met een plat dak. Deze is perceelsbreed voorzien en heeft een totale hoogte van +8m94 (gemeten vanaf het trottoirpeil). De nieuwe bouwlaag is voorzien op ca. 1m90 achter de voorgevellijn. Deze zone wordt ingericht als groendak. De nieuwe bouwlaag heeft een totale diepte van 5m01 op de linker perceelsgrens en ca. 6m13 op de rechter perceelsgrens. Achter de nieuwe bouwlaag wordt er een dakterras voorzien van ca. 2m10 diep en

3m15 breed. De nieuwe bouwlaag met dakterras zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met ca. 2m13 over een lengte van ca. 7m15 en een ophoging van de rechter scheidingsmuur met 2m67 over een lengte van 6m13. Verder wordt er intern een nieuwe indeling voorzien.

De bestaande aanbouw is voorzien ter hoogte van de rechter perceelsgrens en tot op de achterste perceelsgrens. Deze aanbouw is over een diepte van 3m63 ca. 3m50 breed met een totale hoogte van +3m01 en over een diepte van 6m00 ca. 2m55 breed met een totale hoogte van +2m69 (gemeten vanaf het trottoirpeil). De bestaande aanbouwvolumes worden integraal gesloopt.

Er wordt een nieuwe perceelsbrede aanbouw voorzien. Deze is voorzien tot op een diepte van ca. 11m70 op de linker perceelsgrens met een luifel die tot een diepte van ca. 13m88 komt met dezelfde hoogte als de aanbouw en een diepte van ca. 13m88 op de rechter perceelsgrens (gemeten vanaf de rooilijn) met een schuine achtergevel en heeft een totale hoogte van +3m64 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met ca. 62cm over een lengte van ca. 4m38 en de rechter scheidingsmuur met ca. 95cm over een lengte van ca. 4m38.

RIOLERING

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 1.500 l en een hemelwaterput van 5.000 l.

INDELING

De woning beschikt aan de voorzijde over een kleine kelder. De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een inkom en zithoek aan de voorzijde, centraal de traphal, toilet en eetruimte en een keuken en toegang tot de kelder aan de achterzijde. Achter de woning is er een perceelsbreed terras aanwezig dat deels overdekt is met achterliggend een tuinzone van ca. 21m². De eerste verdieping is voorzien van een dressing en slaapkamer aan de voorzijde, centraal een berging/technische ruimte en aan de achterzijde de traphal en een badkamer. De tweede, nieuwe bouwlaag wordt voorzien van een hobbykamer die op termijn ook dienst kan doen als 2 slaapkamers.

MATERIALIZATIE

De nieuwe bouwlaag wordt afgewerkt met een betegeling in een okerkleur en een dakrand uit gevelpleister en houten schijnwerk."

1.5 Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 23 november 2024 tot en met 22 december 2024. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 4 bezwaarschriften ontvangen.

1.6 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

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^o 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 **aanvaardbaar** om volgende redenen:

Hoofdbouw

Huidige aanvraag streeft de basisschaal na zoals opgenomen in 'Ruimte voor Gent'. Een afwijking op het geldende BPA om 3 (volwaardige) bouwlagen te voorzien is ruimtelijk aanvaardbaar. Het is vanuit ruimtelijk rendement wenselijk om compacter te gaan bouwen en vooral uitbreidingen in de hoogte te gaan opzoeken. Het voorzien van 3 volwaardige bouwlagen is wenselijk voor het volledige

grondgebied van Stad Gent. Deze bijkomende bouwlaag biedt de mogelijkheid aan de aanpalende burens om naar de toekomst toe hetzelfde gabarit te bekomen en hierop aan te sluiten. Verder beschikt de woning uit de aanvraag een beperkte perceelsdiepte, waardoor er moet gezocht worden naar een uitbreiding in de hoogte. De bijkomende bouwlaag wordt niet als volwaardige bouwlaag beschouwd gezien deze teruggetrokken wordt voorzien. Een bouwdiepte minder dan de opgelegde 8m00 is hierbij ruimtelijk aanvaardbaar. Het niet bebouwde deel van het aanwezige platte dak wordt voorzien van een groendak wat een positief effect heeft op de woning. Verder hypothekeert de mindere bouwdiepte een toekomstige uitbreiding en bouwdiepte van het bestaande of naastliggende pand niet. Verder wijkt ook de dakvorm af op de geldende voorschriften. De woning is de dag vandaag reeds voorzien van een plat dak en de nieuwe bouwlaag herneemt deze dakvorm. Het voorzien van een plat dak heeft een minder grote impact op de omgeving dan een hellend dak. Verder beschikken beide aanpalende panden ook over een plat dak, waardoor dit naar typologie beter aansluit op de omgeving.

Aanbouw

De meerhoogte die wordt voorzien is noodzakelijk om binnen het nieuwe aanbouwwolume een voldoende grote vrije hoogte te bekomen en alsook een voldoende dik dakpakket te kunnen voorzien in functie van isolatie. De voorziene totale hoogte wordt de dag van vandaag als gangbaar beschouwd en is met de huidige isolatie-eisen noodzakelijk. Verder zal deze meerhoogte weinig negatieve impact hebben op de aanpalende percelen en biedt dit de mogelijkheid om hier in de toekomst op aan te sluiten.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Huidige aanvraag gaat uit van het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning. Hierbij wordt er een nieuwe gelijkvloerse aanbouw voorzien. Deze zorgt voor een verhoging van de woonkwaliteit en de bewoonbare oppervlakte van de eengezinswoning. De aanbouw wordt hoger voorzien dan wat er als gangbaar wordt gehanteerd. Echter zal deze meerhoogte een beperkte impact hebben op de aanpalende percelen en is deze meerhoogte vanwege de beperktere perceelsdiepte te verantwoorden. Verder voorziet de aanvraag in het voorzien van een bijkomende 3de bouwlaag met plat dak. Deze richt zich teruggetrokken t.o.v. de voorgevel op en behoudt ook afstand van de achtergevellijn. Er wordt gestreefd naar de basisschaal van 3 volwaardige bouwlagen zoals geformuleerd in 'Ruimte voor Gent'. De bijkomende bouwlaag zorgt voor een verhoging van de bewoonbare oppervlakte en streeft een compacte ruimtelijke verdichting na zonder een negatieve impact te hebben op de omgeving. Het voorzien van een 3de bouwlaag biedt de mogelijkheid aan de aanpalende om in de toekomst op dit gabarit aan te sluiten.

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.

...

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het renoveren en uitbreiden van een rijwoning aan Wannes Weyts - Daan Deruyter gelegen te Striemenbergstraat 5, 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:

Hemelwaterput

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

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.

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.

Opzoeken riolering bij sloop

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

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.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- +300 l/ IE tem 10 IE
- +225 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-rioleringssystemen/Deel4-DWAsystemen_07_2014.pdf

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. 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.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10cm 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 regenwaterpijp dient via het eigen perceel op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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.

..."

1.7 Argumentatie appellant, hier derde-beroepinsteller

De beroepsinstellers zijn onmiddellijk aanpalenden, visitatiestraat 139, of omwonenden, Visitatiestraat 135. Ze halen volgende argumenten aan om de beslissing van het college van burgemeester en schepenen te weerleggen:

• **Precedentswaarde met betrekking tot afwijking van het bpa:** De goedgekeurde bouwlaag wijkt af van het geldende BPA-voorschrift dat maximaal twee bouwlagen met een hellend dak toestaat. Hoewel de stad compact bouwen en optoppingen stimuleert, zijn de effecten hiervan – zeker bij hoekbebouwing – niet altijd positief. De aanvrager beweert ten onrechte dat de optopping geen negatieve gevolgen zal hebben, terwijl er wel degelijk directe en indirecte impact is op de omgeving. Er zullen duidelijk directe en indirecte gevolgen zijn voor mij en de omgeving, die de toekomstige ontwikkeling weldegelijk zullen beïnvloeden.

- **Privacyverlies:** Het dakterras leidt tot inkijk in de tuin van de indiener; de huidige scheidingsmuur biedt onvoldoende bescherming.
- **Geluidsoverlast:** Geluid vanaf een verhoogd terras draagt verder en veroorzaakt meer hinder dan een terras op de begane grond. Dit aspect is onvoldoende onderzocht.
- **Onvoldoende motivatie van het besluit:** De bezwaarschriften van omwonenden zijn niet serieus genomen. De beslissing is volgens de indiener eenzijdig en onvoldoende gemotiveerd, met voorwaarden die enkel betrekking hebben op riolering en niet op de kernbezwaren zoals precedentwerking, privacy en geluid.

1.8 Adviezen in beroepsfase

1.8.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 2 april 2025 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. De gemeentelijk omgevingsambtenaar bracht op 7 april 2025 volgend gunstig advies onder voorwaarden uit:

"...

In het (de) beroepschrift(en) zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidig advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 6 februari 2025 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd.

..."

Motivering

2.1 De watertoets

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.

De aanvraag ligt in het stroomgebied van de Rietgracht in beheer van de stad Gent.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent gaf in eerste aanleg volgend advies met betrekking tot de hemelwatertoets:

"HEMELWATERPUT

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 83,75m². De platte daken die voorzien worden van een groendak met een bufferend vermogen van 50l/m² dienen slechts voor de helft in rekening gebracht te worden. Echter wordt het bufferend vermogen van het groendak niet gespecificeerd in de aanvraag waardoor deze niet in rekening gebracht kan worden. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 7.500l. De aanvraag voldoet hier niet aan en voorziet slechts een hemelwaterput van 5.000

*1. Er is voldoende ruimte beschikbaar om een grotere hemelwaterput te voorzien waardoor hieraan een **bijzondere voorwaarde**" wordt gekoppeld. De hemelwaterput dient te worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.*

INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is kleiner dan 120 m², waardoor er geen infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

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

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact."

Dit advies kan worden bijgetreden. Mits het naleven van de voorwaarden kan worden voldaan aan de bepalingen van de bepalingen de hemelwaterverordening van 2023.

Gelet op bovenstaande is er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en/of omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.3 De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbeschoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

Voorliggende aanvraag is op 2,5km gelegen van het VEN-gebied 'Damvallei' en op ruim 4km van het habitatrichtlijngebied 'Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent'.

Voorliggende aanvraag betreft geen verkeersgenererend project. Ook heeft voorliggend project geen stikstofimpact t.g.v. stationaire bronnen. Conform het Stikstofdecreet, decreet over de programmatische aanpak stikstof van 26 januari 2024, dat voorziet in een reductie van stikstofemissies en de bescherming van kwetsbare habitatrichtlijngebieden, blijft de stikstofdepositie van voorliggend project bijgevolg onder de drempelwaarden die nadelige effecten op deze natuurgebieden kunnen veroorzaken.

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd. 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.

Uit bovenstaande kan besloten worden dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

2.4 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.5 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 23 november 2024 tot en met 22 december 2024. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 4 bezwaarschriften ontvangen.

De bezwaren werden door het college van burgemeester en schepenen als volgt samengevat en behandeld:

"De bezwaren worden als volgt samengevat:

- Er is bezwaar tegen het voorzien van een derde bouwlaag gezien dit afwijkt van het BPA die slechts 2 bouwlagen met een hellend dak oplegt. Dit zal als precedent werken om in de omgeving dergelijke gelijkaardige volumes te doen ontstaan. Dit zal ook rechtsreeks een negatief effect hebben op de marktwaarde van de panden in de omgeving.
- Er is bezwaar tegen het ontstaan van inkijk op de aanpalende percelen door deze derde bouwlaag met bijhorend dakterras
- Er is bezwaar tegen het voorzien van een terras gezien dit voor geluidsoverlast kan zorgen.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

- *Huidige aanvraag streeft de basisschaal zoals opgenomen in 'Ruimte voor Gent' na. Een afwijking op het geldende BPA om 3 bouwlagen te voorzien is ruimtelijk aanvaardbaar (zie ook 4.1.). Er wordt hierbij uitgegaan van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkmogelijkheden 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. Het is vanuit ruimtelijk rendement wenselijk om compacter te gaan bouwen en vooral uitbreidingen in de hoogte te gaan opzoeken. Het voorzien van 3 bouwlagen is wenselijk voor het volledige grondgebied van Stad Gent en zal op geen enkele mogelijke manier een negatieve invloed hebben op de toekomstige ontwikkeling van de omgeving en biedt voor de aanpalenden ook de mogelijkheid om in de toekomst hetzelfde gabarit te bekomen. Verder wordt er een teruggetrokken derde bouwlaag voorzien, die een beperktere impact zal hebben op de omgeving.

- *De bijkomende bouwlaag met bijhorend terras worden op voldoende afstand van alle perceelsgrenzen voorzien. Verder wordt de scheidingsmuur grenzend aan het terras voldoende hoog voorzien. Er is hier bijgevolg geen sprake van rechtstreekse inkijk op de naburige of achterliggende percelen.*

- *Het voorzien van een terras op bepaalde hoogte zal zeker enige vorm van geluid met zich meebrengen, net zoals een gelijkvloerse tuinzone dit ook zal doen. In een stedelijk omgeving is het gebruikelijk dat er geluid van aanpalende burelen aanwezig is en dit is niet te vermijden."*

De behandeling van de bezwaren worden integraal bijgetreden. Voor een bespreking hiervan kan verwezen worden naar de juridische toets en de toets van de goede ruimtelijke ordening.

2.6 De juridische toets

2.6.1.1 Toetsing bpa

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Campo Santo', goedgekeurd op 29 september 1988, en is bestemd als zone voor gesloten bebouwing en zone voor koeren en tuinen.

De aanvraag is in strijd met de voorschriften van het bpa op volgende punten:

· De maximaal toelaatbare bouwlagen bedraagt 2 bouwlagen met een hellend dak met een hellingsgraad tussen 30 en 60 graden. De bouwdiepte op de verdieping dient minimaal 8m00 te bedragen.

In voorliggende aanvraag worden drie bouwlagen met plat dak voorzien. De nieuwe bouwlaag wordt op ca. 1m90 achter de voorgevellijn voorzien en heeft een bouwdiepte van 5m01 op de linker perceelsgrens en 6m13 op de rechter perceelsgrens.

· Een bouwlaag heeft een min. hoogte van 2m70 en een max. hoogte van 3m20.

In voorliggende aanvraag heeft de gelijkvloerse aanbouw een bouwhoogte van +3m64 (gemeten vanaf het trottoirpeil).

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:

"Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag 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.

Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.

De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan slechts worden toegepast voor stedenbouwkundige voorschriften van bijzondere plannen van aanleg die een aanvulling vormen op: 1° de volgende gebiedsaanduidingen, vermeld in het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen:

a) woongebieden, met uitzondering van woonparken;

b) industriegebieden in de ruime zin;

c) dienstverleningsgebieden;

d) gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;

(...).

De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan niet worden toegepast voor bijzondere plannen van aanleg die voorzien in stedenbouwkundige voorschriften voor agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking van het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van deze codex aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.

Elke aanvraag tot afwijking overeenkomstig het eerste lid, wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek..."

Het betrokken BPA dateert van 29 september 1988 en is dus ouder dan 15 jaar.

De voorschriften van het BPA vormen een aanvulling op de volgende gebiedsaanduiding volgens het gewestplan: woongebied.

De afwijking heeft geen betrekking op wegenis, openbaar groen en/of erfgoedwaarden.

De afwijkingen bevinden zich derhalve binnen de afwijkingsmogelijkheden zoals bepaald in artikel 4.4.9/1 VCRO.

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is.

De aanvraag dient getoetst aan de structuurvisie 'Ruimte voor Gent', die door de Gentse gemeenteraad op 22 mei 2018 definitief vastgesteld werd, door de deputatie van Oost-Vlaanderen goedgekeurd werd op 26 juli 2018 en officieel van kracht is sinds 22 augustus 2018.

De structuurvisie bevat een coherente visie op hoger bouwen. In de structuurvisie wordt een basisschaal vastgelegd op 3 bouwlagen, met een maximum tot 4 bouwlagen, afhankelijk van de context.

De structuurvisie stelt dat de basisschaal overal kan toegepast worden in het Gentse weefsel, ook in het gewone weefsel van de (dikwijls nu nog lager bebouwde) groeistad (zie pag. 233).

Deze visie wordt ook gedeeld in het beleidskader 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' van 22 augustus 2019, gebaseerd op de theoretische principes uit de structuurvisie Ruimte voor Gent.

Het gaat hier om een visie die rekening houdt met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven.

In die zin is de visie dan ook te beschouwen als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) VCRO.

Voorliggend project wijkt af van het geldend BPA door het voorzien van drie (volwaardige) bouwlagen. Aangezien de woning over een beperkte perceelsdiepte beschikt, is een uitbreiding in de hoogte nodig om het ruimtelijk potentieel optimaal te benutten. De derde bouwlaag wordt hierbij teruggetrokken geplaatst, waardoor deze visueel minder prominent aanwezig is. Het niet-bebouwde gedeelte van het platte dak zal worden ingericht als groendak. Een bouwdiepte minder dan de opgelegde 8m00 is hierbij ruimtelijk aanvaardbaar.

In het kader van een efficiënt ruimtegebruik is het wenselijk om compacter te bouwen, waarbij uitbreidingen in de hoogte de voorkeur geniet. Dit biedt een kwalitatieve meerwaarde voor de woning zelf en ook de aanpalende burens kunnen in de toekomst aansluiten op een vergelijkbaar bouwvolume. De beroepsindieners vrezen een precedentswaarde. Dit standpunt kan niet bijgetreden worden. In de onmiddellijke omgeving zijn in de Visitatiestraat reeds woningen met 3 volwaardige bouwlagen aanwezig. Ook de woning van één van de beroepsindieners heeft 3 bouwlagen en een hellend dak. Gelet op deze bestaande context, waarin gelijkaardige bouwvolumes reeds voorkomen en ingebed zijn in het straatbeeld, kan moeilijk sprake zijn van het creëren van een precedent. De voorgestelde afwijking sluit aan bij de reeds bestaande ruimtelijke context, en kan dan ook niet als uitzonderlijk worden beschouwd.

Ook de voorgestelde dakvorm wijkt af van de voorschriften in het BPA. Aangezien de bestaande woning reeds over een plat dak beschikt, en beide aanpalende panden eveneens van een plat dak zijn voorzien, sluit de herneming van deze dakvorm beter aan bij de typologie van de omgeving. Een plat dak heeft bovendien een beperktere visuele impact op de omgeving dan een hellend dak.

Tot slot wijkt de hoogte van het gelijkvloerse aanbouwvolume af van de voorschriften in het BPA. De voorziene meerhoogte in het aanbouwvolume is nodig om een voldoende vrije binnenhoogte te realiseren, en om een dakpakket met de vereiste isolatiedikte te kunnen voorzien. De totale hoogte van de aanbouw wordt vandaag als gangbaar beschouwd, rekening houdend met de huidige energienormen. Deze hoogte zal bovendien weinig tot geen negatieve impact hebben op de aanpalende percelen, en biedt op termijn ook mogelijkheden tot aansluiting voor toekomstige uitbreidingen bij de burens.

De argumentatie van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgevolg integraal bijgetreden. De argumentatie van het college van burgemeester en schepenen maakt dan ook integraal deel uit van dit verslag.

De afwijkingen kunnen in toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO toegestaan worden.

2.6.1.2 Toetsing 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.

2.7 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO. Voorliggende aanvraag omvat de renovatie van een rijwoning gelegen langs de Striemenbergstraat in Sint- Amandsberg, een zijstraat van de Visitatiestraat. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 bouwlagen met een plat dak langs de Striemenbergstraat en 2 tot 3 bouwlagen met hellend dak langs de Visitatiestraat.

Op het gelijkvloers wordt een nieuwe perceelsbrede aanbouw voorzien. Deze is voorzien tot op een diepte van ca. 11m70 op de linker perceelsgrens met een luifel die tot een diepte van ca. 13m88 komt met dezelfde hoogte als de aanbouw en een diepte van ca. 13m88 op de rechter perceelsgrens (gemeten vanaf de rooilijn) met een schuine achtergevel en heeft een totale hoogte van +3m64 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van de linker scheidingmuur met ca. 62cm over een lengte van ca. 4m38 en de rechter scheidingmuur met ca. 95cm over een lengte van ca. 4m38.

Deze aanbouw zorgt voor een verhoging van de woonkwaliteit en de bewoonbare oppervlakte van de eengezinswoning. De voorziene meerhoogte in het aanbouwvolume is nodig om een voldoende vrije binnenhoogte te realiseren, en om een dakpakket met de vereiste isolatiedikte te kunnen voorzien.

Deze meerhoogte zal een beperkte impact hebben op de aanpalende percelen en is vanwege de beperkte perceelsdiepte te verantwoorden. De impact op de aanpalende percelen is aanvaardbaar. Voorliggende aanvraag voorziet bijkomend in een derde bouwlaag met een plat dak. De nieuwe bouwlaag is voorzien op ca. 1m90 achter de voorgevellijn en heeft een totale diepte van 5m01 op de linker perceelsgrens en ca. 6m13 op de rechter perceelsgrens. Achter de nieuwe bouwlaag wordt er een dakterras voorzien van ca. 2m10 diep en 3m15 breed. De nieuwe bouwlaag met dakterras zorgt voor een ophoging van de linker scheidingmuur met ca. 2m13 over een lengte van ca. 7m15 en een ophoging van de rechter scheidingmuur met 2m67 over een lengte van 6m13. De bijkomende bouwlaag zorgt voor een verhoging van de bewoonbare oppervlakte en streeft een compacte ruimtelijke verdichting na.

De beroepsindieners vrezen een verlies aan privacy en geluidshinder ten gevolge van het voorzien van een derde bouwlaag en het bijkomend terras. Het nieuwe terras situeert zich op een afstand van op ruim 9m van de achterste perceelsgrens. Het voorzien van een terras op dergelijke hoogte zal enige vorm van geluid met zich meebrengen, net zoals een gelijkvloerse tuinzone dit ook zal doen. In een stedelijke woonomgeving, waar gebouwen dicht op elkaar staan, is een zekere mate van visueel contact en geluidsimpact tussen percelen onvermijdelijk. Gelet op de ruime afstand tot de achterste perceelsgrens (ruim 9m), blijft de eventuele visuele hinder en geluidshinder binnen de grenzen van normale burenhinder.

Het terras heeft bovendien een heel erg beperkte oppervlakte (6,8m²) en is uitsluitend bestemd voor privégebruik door de bewoners de woning en hun bezoekers, waardoor geen overmatige hinder te verwachten is. Het standpunt van de beroepsindieners kan in deze bijgevolg niet bijgetreden worden. De aanvraag voldoet ook aan de minimale wettelijke vereisten met betrekking tot lichten en zichten opgenomen in het burgerlijk wetboek.

Gelet op bovenstaande kan gesteld worden dat voorliggende aanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat.

2.8 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De aanvrager stelt onder meer verrast te zijn geweest van het beroep , en zich aan te sluiten bij het advies van de provinciaal omgevingsambtenaar.

2.9 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024142236 kan een omgevingsvergunning worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV2 onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024142236 ingediend door Weyts-Deruyter wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2, onder volgende voorwaarden en aandachtspunten:

Voorwaarden:

Hemelwaterput

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

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.

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.

Opzoeken riolering bij sloop

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding- buitendienststelling.

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](http://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.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

enkel voor zwart/fecaal afvalwater
van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
+300 l/ IE tem 10 IE
+225 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-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringssysteem mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. 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.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10cm 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 regenwaterpijp dient via het eigen perceel op het interne rioleringssysteem aangesloten te worden.

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

Aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Watervkoopreglement 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.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.
Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

§ 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;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

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 aantoonst 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 inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

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

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

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

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 of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

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 archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 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 laatste aanleg

U kunt een beroep tot nietigverklaring van deze beslissing instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- door elektronische neerlegging via het digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges, of;
- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;
- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervalttermijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhove 189, 9000 Gent
- de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent bij het indienen van het verzoekschrift een rolrecht verschuldigd van:

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges. (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;

3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;

4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervalt termijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens