



2025_CBS_06174 OMV_2025034668 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Salviastraat, 9040 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 juli 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Katelijne Lindemans - Thomas Maeyaert met als contactadres Oscar Colbrandtstraat 132, 9040 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025034668) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 23 april 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Salviastraat 22, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 610W

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12 mei 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 2 juli 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel ligt langs de Salviastraat in de wijk Rozebroeken.

De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, de hoofdgebouwen tellen overwegend 3 bouwlagen. De panden zijn ingevuld met de functie wonen.

Morfologie perceel en bebouwing

* Afmetingen perceel: Oppervlakte +/-277 m², straatbreedte: 7,60 m.

* Type bebouwing: Rijbebouwing.

* Functie van het pand: Eengezinswoning.

* Volume hoofdgebouw: 3 bouwlagen met plat dak, diepte: 11,00 m.

* Volume aanbouwen: Aansluitend bij de 1^e verdieping is een afdak aanwezig, dat op de 2 zijperceelsgrenzen reikt tot 12,00 m (gemeten inclusief het hoofdgebouw) en centraal - telkens op 2,00 m van de zijperceelsgrenzen - dieper tot 13,00 m, in functie van een zwevend terras. Tegen de rechter zijperceelsgrens staat een tuintrap.

* Oppervlakte buitenruimte: +/-194 m². Hiervan is 33,3 m² verhard. Het overige gedeelte is begroend, inclusief een kippenhok.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

Het verbouwen van het pand, met het behoud van de functie eengezinswoning.

Volume / Gevels

* Voorgevel hoofdgebouw: De gevelopeningen blijven behouden, maar het schrijnwerk wordt vervangen door zwart aluminium.

* Achtergevel hoofdgebouw: Ter hoogte van de 2^e verdieping blijven de raamopeningen behouden, er wordt wel externe isolatie voorzien en dit geveldeel wordt bekleed met witte gevelpleister.

* Het platte dak van het hoofdgebouw wordt extern geïsoleerd. Hierdoor verhoogt de achterste kroonlijst van 8,49 m naar 8,69 m.

* Op de gelijkvloerse en 1^e verdieping worden de achtergevels gesloopt en vervangen door draagbalken. Ook het bestaande afdak, het terras en de tuintrap worden gesloopt.

* Er wordt een nieuwe uitbreiding van de gelijkvloerse bouwlaag en 1^e verdieping opgericht, die reikt tot 12,00 m achter de rooilijn. Dit volume heeft een plat dak met een kroonlijsthoogte van 5,90 m boven het trottoir, krijgt op beide bouwlagen grote ramen in groen aluminium en als gevelmateriaal wordt groen plaatwerk voorzien.

* Achter de uitbreiding wordt achter de 1^e verdieping, tegen de linker zijperceelsgrens, een uitbreiding voorzien voor een terras op een zwevend platform. De diepte meet 14,94 m achter de rooilijn en de breedte meet 4,04 m vanaf de linker zijperceelsgrens.

De aanvraag voorziet in de toekomst een zichtscherp, maar hiervan zijn geen afmetingen gekend, de hoogte hiervan moet nog worden overlegd met de aanpalende eigenaar.

Binnenindeling

* De gelijkvloerse bouwlaag: Deze blijft ingevuld met een garage, waarin ook ruimte komt voor fietsenstalling/bergruimte/technieken. In de inkom en trappenhal wordt bijkomend onder en

naast de trap een bergruimte en toilet voorzien. Achteraan komen 2 bureauruimten en een interne trap tussen de gelijkvloerse en 1^e verdieping.

* De 1^e verdieping: In de trappenhal wordt een toilet verwijderd, er komt een ruimere trap naar de 2^e verdieping. Het overige gedeelte van deze bouwlaag wordt 1 open ruimte, met daarin een hobbyhoek, de leefruimte, de keuken en de eetplaats. De keuken is via een schuifraam verbonden met het nieuwe terras.

* De 2^e verdieping: Deze bouwlaag wordt heringericht naar 3 slaapkamers (14,3 m², 10,9 m² en 21,1 m²), een berging (4,3 m²) en een badkamer.

Profielen scheidingsmuren (bouwhoogten refereren naar het trottoirpeil)

LINKS:

* De aanpassingen van het hoofddak en de uitbreiding van de gelijkvloerse en 1^e verdieping: Deze vallen volledig binnen het profiel van de bestaande bebouwing van de linker aanpalende bebouwing.

RECHTS:

* Tussen een bouwdiepte van +/-10 m en 11,0 m wordt de scheidingsmuur van vóór naar achter met maximaal 0,20 m opgehoogd, waardoor de achterste kroonlijsthoogte 8,69 m meet boven het trottoirpeil.

* Tussen een bouwdiepte van 11,0 m en 12,0 m wordt de scheidingsmuur verhoogd met 1,13 m naar een hoogte van 5,90 m boven het trottoirpeil, die voor de nieuwe uitbreiding van de gelijkvloerse en 1^e verdieping

Inrichting buitenruimte

De oppervlakte van de gelijkvloerse buitenruimte verkleint zeer beperkt naar 185,5 m². Hiervan wordt +/- 19,5 m² verhard, met afwatering naar de tuin.

Verder wordt in de groene buitenruimte (inclusief kippenhok) een wadi ingericht.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

De bouwheer voorziet de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel en de aanleg van een septische put (2.000 L).

Er wordt een hemelwaterput (7.500 L) en een infiltratievoorziening (infiltratievolume 2.440 L) voorzien.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 21/05/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een woning. (1970 SA 084)

Verkavelingsvergunningen

* Op 09/11/1967 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling. (1967 SA 064/00)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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 (BPA) ROZEBROEKEN 1, ROZEBROEKEN CULTUREEL CENTRUM, goedgekeurd op 17 oktober 1989. De bestemming is: zone voor gesloten bebouwing en zone voor koeren en tuinen.

Het ontwerp wijkt af van de voorschriften van het BPA op volgende punten :

a/ De bouwdiepte van het dakterras achter de 1^e verdieping:

Het BPA stelt dat de bouwdiepte op de verdiepingen maximaal 12,0 m mag bedragen.

Het ontwerp voorziet een zwevend platform met een bouwdiepte van 14,94 m tegen de linker zijperceelsgrens, hierop wordt een terras ingericht. De hoogte van de scheidingswand (zichtscherf) met de linkerbuur is nog niet gekend.

** Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar.*

**Artikel 4.3.1, § 1, 1^e 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 afwijkingmogelijkheden 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. Deze visie werd gebiedsgericht uitgewerkt en verschilt in de Binnenstad, Kernstad, Groeistad en het Buitengebied. Deze locatie ligt binnen het deelgebied Groeistad.*

-> Afwijking 'a/ De bouwdiepte van het dakterras achter de 1^e verdieping', is volgens deze artikelen juridisch mogelijk.

De toetsing met de goede ruimtelijke ordening en het beleidskader Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent kan teruggevonden worden onder het punt 9 'Omgevingstoets'.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

De bebouwing ligt binnen de bouwzone. Qua voorschriften wordt verwezen naar het bepalingen van het BPA.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent.

Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

- **Korte beschrijving dakoppervlakten, groendaken en verhardingen**
Oppervlakte bestaande dak hoofdgebouw en aanbouw: 91,20 m².
Oppervlakte dakterras: 11,6 m².
- **VERHARDING**
Verhardingen moeten, waar mogelijk, met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden (en mag geen helling hebben van meer dan 2%).

De niet-waterdoorlatende verhardingen moet kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens $\frac{1}{4}$ van de afwaterende oppervlakte is).

De hemelwaterafloop van het terras mag niet gebeuren via de hemelwaterput of de interne riolering, maar moet rechtstreeks in de grond infiltreren of afwateren naar de tuin.

-> *Het ontwerp voldoet aan de vereisten.*

- **Hemelwaterput**

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een nieuw gelijkvloers aanbouwvolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden $102,8 \text{ m}^2$.

Bijgevolg moet de hemelwaterput een minimale inhoud van 7.500 L hebben en de hemelwaterput moet worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Het ontwerp voorziet een hemelwaterput met een inhoud van 7.500 L.

-> *Het ontwerp voldoet aan de vereisten.*

- **Groendak**

De eengezinswoning is iets groter dan 100 m^2 , namelijk $102,8 \text{ m}^2$ inclusief het dakterras.

-> *De bestaande dakoppervlakte tussen een bouwdiepte van 11,0 m, en 12,0 m wordt vernieuwd op een grotere hoogte, met plat dak. Gezien de netto-vloeroppervlakte van dit dak erg smal is ($\pm 0,8 \text{ m}$), kan er geoordeeld worden dat deze strook niet als groendak moet worden aangelegd.*

- **Infiltratievoorziening**

Het perceel is groter dan 120 m^2 , namelijk 277 m^2 . Bijgevolg dient een infiltratievoorziening te worden aangelegd.

-> Volgende bijzondere voorwaarde wordt opgelegd voor de infiltratievoorziening: De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte $72,8 \text{ m}^2$ ($=102,8 \text{ m}^2 - 30,0 \text{ m}^2$).

-> De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op de infiltratievoorziening met volgende minimale afmetingen:

a) Vereiste infiltratieoppervlakte van $5,82 \text{ m}^2$ (8% van $72,8 \text{ m}^2$)

b) Vereiste buffervolume van $2.402,4 \text{ L}$ ($33 \text{ L/m}^2 \times 72,8 \text{ m}^2$)

-> *Deze infiltratievoorziening is voorzien in het ontwerp. Het ontwerp voldoet aan de vereisten.*

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

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 - mits toepassing van bovenstaande maatregelen - de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Ligging en biologische waarderingskaart:

- * Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750 m van habitatrichtlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.
- * Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

- * De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.
- * Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Conclusie: 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 20 mei 2025 tot en met 18 juni 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

De aanvraag voorziet het behoud van de functie 'eengezinswoning'. Dit is conform met de bepalingen van het algemeen bouwreglement en de woningtypetoets van Gent.

De verbouwingen beogen een verbetering van de woonkwaliteit voor het inwonende gezin.

Bouwvolumes en scheidingsmuren

- * De kleine aanpassing aan de achterste kroonlijst van het hoofdgebouw is zeer beperkt en valt binnen de voorgeschreven bouwhoogten van 3 bouwlagen, zoals die worden voorgeschreven door het BPA.

* De volume-uitbreiding op de gelijkvloerse en 1^e verdieping hebben een maximale bouwdiepte van 12,0 m achter de rooilijn. Dit is een normale bouwdiepte voor de uitbreiding van het hoofdgebouw in gesloten bebouwing, die ook valt binnen de voorschriften van het BPA.

* De huidige aanpassing van het profiel van de rechter scheidingsmuur is aanvaardbaar: de extra bouwhoogten en -diepten vallen binnen aanvaardbare normen. Er kan gesteld worden dat het rechter aanpalende perceel niet te sterk ingebouwd wordt en dat deze buur geen onaanvaardbare vermindering van de belichting, bezonning en/of zichten ervaren.

* Het dakterras op de 1^e verdieping, tot een diepte van 14,94 m, komt niet overeen met de voorschriften van het BPA. Dit terras reikt immer dieper dan 12,0 m.
Het dakterras leunt aan tegen de linker zijperceelsgrens en reikt even diep als het dakterras van de linker buur, anderzijds is de bouwdiepte iets minder dan 15,0 m diep, wat nog als een aanvaardbare bouwdiepte kan worden beoordeeld.
Voor de huidige aanvraag (zonder het zichtschermbord), wordt aan de linker zijde geen aanpassing voorzien aan de linker zijde. De 2 aangrenzende dakterrassen nemen dezelfde bouwdiepte in, waardoor de inkijk tussen de beide percelen identiek is en de impact op de privacy tussen de burens gelijkaardig is.
Verder heeft de eigenaar van het linker aanpalende perceel geen bezwaar ingediend tijdens het openbaar onderzoek.
Hierdoor wordt geoordeeld dat de terras op de 1^e verdieping aanvaardbaar is.

* In de plannen en de nota wordt vermeld dat er tussen de 2 terrassen aan de linker zijde nog een zichtschermbord komt: de 2 aanpalende eigenaars dienen hiervoor nog besprekingen te voeren met betrekking tot de afmetingen ervan. Gezien de identieke wederzijdse inkijk op de beide percelen, kunnen we stellen dat de (tijdelijke) wederzijdse inkijk aanvaard is.
-> Voor het plaatsen van een bijkomend zichtschermbord tussen de 2 burens kan binnen de huidige aanvraag dus niet beoordeeld worden: er zijn geen gegevens gekend met betrekking tot de afmetingen.
Het zichtschermbord moet in een bijkomende aanvraag worden aangevraagd, met toevoegen van de correcte bouwmaten. Dit zichtschermbord zal sowieso ook afwijken op de voorschriften van het BPA.

Gevels

De achtergevel van het hoofdgebouw en de aanbouw krijgen een volwaardige gevelafwerking. Deze kadert qua vormgeving en gevelmaterialen binnen de omgevende bebouwing.

Binnenindeling

De nieuwe indeling op de verschillende bouwlagen zorgen voor een meer praktische inrichting: De open dagleefruimten op de 1^e verdieping zijn goed met elkaar gebonden en resulteren in een groter ruimtegevoel.
De verschillende dag- en nachtruimten zijn voldoende groot en ontvangen voldoende het daglicht. Verder wordt er voldoende bergruimte voorzien.
Het plaatsen van grote ramen in de achtergevel van de gelijkvloerse bouwlaag en de 1^e verdieping zorgt voor een sterker contact met de buitenruimten op de gelijkvloerse bouwlaag en het dakterras op de 1^e verdieping.

-> We kunnen stellen dat de verbouwingswerken een meerwaarde betekenen voor de woonkwaliteit van deze eengezinswoning.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025034668_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning aan Katelijne Lindemans - Thomas Maeyaert gelegen te Salviasstraat 22, 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:

Zichtwand tussen de 2 dakterrassen op de linker zijperceelsgrens

De aanvraag bevat geen gegevens over deze zichtwand. Bijgevolg worden deze zichtwand niet vergund binnen deze aanvraag.

Voor het plaatsen van een zichtwand dient een afzonderlijke aanvraag te worden ingediend. Let op: deze zichtwand zal strijdig zijn met de voorschriften van het BPA, waardoor een openbaar onderzoek vereist zal zijn.

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").

De 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 aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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

Opendraaiende elementen over openbaar domein

De garagepoort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

Niveau openbaar domein

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

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

Belangrijke bepalingen

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 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 vervalttermijn 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 vervalttermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de 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_06174 - OMV_2025034668 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Salvياstraat, 9040 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025034668

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_WONING-_T_N_2.pdf	dz2MunU0Av32DMLVQPAYVw==
BA_WONING-_T_N_1.pdf	+qRBbkJdLznoHnenlbwlhA==
BA_WONING-_T_B_2.pdf	LM2pdPmU4gUWs4YSKrlb8A==
BA_WONING-_T_B_1.pdf	e1sKO0idIYWT3ZBEjf7QmA==
BA_WONING-_S_N_A.pdf	c7rXw7rGnhHUekpAr9fNQw==
BA_WONING-_S_B_A.pdf	+jnfOF3HZLcCJ08uouxVeg==
BA_WONING-_P_N_3.pdf	i5Sag6Zn7F04kA09gjbSRQ==
BA_WONING-_P_N_2.pdf	/xHcVyIGZEI6q/h2A86L0Q==
BA_WONING-_P_N_0.pdf	7VZAE5zJ9h+w05Tm1Eu1vw==
BA_WONING-_P_N_+1.pdf	+B4Irsay9nIFmoNj4G8nMA==
BA_WONING-_P_N_-1.pdf	dGIbxkzD3CskKzUv2MYSAg==
BA_WONING-_P_B_2.pdf	c6huKkDSPA UWj0UIdQb2JQ==
BA_WONING-_P_B_1.pdf	rl7p/KO5kTAJ45Z9WAcUEg==
BA_WONING-_P_B_0.pdf	v5gP/t7fVgAdJKLeMaCTNA==

BA_WONING-_P_B_-1.pdf	FFmZQspy4dV6VnyKm0+rFw==
BA_WONING-_L_N_1.pdf	kkRVMiwWc/Oggh5+dw3/kw==
BA_WONING-_I_N_1.pdf	e7TbX/XYmPUWEQ9z5a1MUA==
BA_WONING-_I_B_1.pdf	Uq1KSsQB1Q+ozoGE2MQxcw==
BA_WONING-_G_N_voor.pdf	Lf6Eo9zJ2sE/ucnS98ZnqA==
BA_WONING-_G_N_achter.pdf	1wJxMwPBw2lmnEskyw5F0Q==
BA_WONING-_G_B_voor.pdf	LLuo20DmWz/P72qvDXmOlq==
BA_WONING-_G_B_achter.pdf	k0ep9FFL8PIIQTJSgpgT3g==