



2025_CBS_06187 OMV_2025055551 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Abdisstraat, 9000 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 Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Florian Cougnon - Eva Demare met als contactadres Brankardierstraat 9, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025055551) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 3 mei 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Abdisstraat 28, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nr. 957B3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 juni 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 juli 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel ligt langs de Abdisstraat in de wijk 'Watersportbaan – Ekkerghem'.

De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, de hoofdgebouwen tellen overwegend 3 bouwlagen.

De panden zijn hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen. Op het einde van de Abdisstraat ligt één van de ingangen van een provinciale middelbare onderwijsinstelling.

Morfologie perceel en bebouwing

* Afmetingen perceel: Oppervlakte bedraagt +/- 186 m², de straatbreedte meet 6,75 m.

* Type bebouwing: Rijbebouwing.

* Functie van het pand: Eengezinswoning.

* Volume hoofdgebouw: 2 bouwlagen met een asymmetrisch dak, vooraan met een mansarde, achteraan een sterke helling. Diepte: 10,37 m.

* Volume aanbouwen: Op de gelijkvloerse bouwlaag: rechts een maximale bouwdiepte van 19,20 m, links een bouwdiepte van 15,70 m (gemeten inclusief het hoofdgebouw).

Op de 1^e verdieping is rechts nog een kleine aanbouw met plat dak aanwezig, deze meet 11,78 m op de rechter zijperceelsgrens, de maximale diepte meet 12,64 m en de breedte vanaf de rechter zijperceelsgrens meet 4,37 m.

* Oppervlakte buitenruimte: 73,6 m².

Erfgoed

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

De opname in het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde is een aanduiding van de erfgoedwaarde van het pand. Deze erfgoedwaarde wordt bepaald door verschillende aspecten:

* Het uitzicht: van de gevels met hun indeling, ritmiek, afwerking, van de daken met hun volume en dakafwerkingsmateriaal.

* De dragende structuren (dragende muren, vloerroosterings, dakconstructie, ...) en originele trappen.

* De indeling: kenmerkende plattegrond voor de betreffende tijdsperiode.

* De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.

Het betreffende pand in kwestie is een naoorlogse woning die in de jaren '70 reeds werd verbouwd. Hoewel typisch voor de periode van oprichting, heeft de architectuur van de woning geen bijzondere of vooruitstrevende architecturale kenmerken.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

Het verbouwen van het pand, met het behoud van de functie eengezinswoning. De verbouwingen voorzien een betere woonkwaliteit voor het inwonende gezin.

Volume / Gevels / Binnen-indeling

Hoofdgebouw:

* Dit bouwvolume wordt grondige aangepast: het gebouw krijgt een volwaardige 3^e bouwlaag: het voorste deel van het mansardedak blijft behouden tot aan de eerste knik in het dak, vervolgens wordt een iets hogere kroonlijst voorzien van 9,90 m boven het trottoirpeil. Het achterliggende dak wordt gesloopt en vervangen door een plat dak.

* Voorgevel hoofdgebouw: geen aanpassingen aan de gevelopeningen en gevelmaterialen, enkel het vervangen van het schrijnwerk.

* De aanbouwen op de gelijkvloerse bouwlaag en de 1^e verdieping worden gesloopt.

Op de 1^e en 2^e verdieping komt een nieuwe perceelsbrede achtergevel op een diepte van 12,0 m, met een dakrandhoogte van 9,90 m boven het trottoirpeil.

Aan de rechter zijde wordt over de 2 verdiepingen heen 1 groot raam voorzien. Aan de linker kant komt op de 1^e verdieping een normaal raam en op de 2^e verdieping wordt een inpandig terras (5,3 m²) voorzien met een borstwering in de achtergevel.

De gelijkvloerse bouwdiepte op een diepte van 15,70 m achter de rooilijn is eveneens perceelsbreed. In deze achtergevel worden 1 raam met dorpel en 1 schuifraam voorzien.

Binnen-indeling:

* Kelderverdieping: geen aanpassingen.

* De gelijkvloerse bouwlaag: in het hoofdvolume komen de inkomhal/fietsenstalling, een toilet, een leefruimte (33,5 m²), de trappenhal en een bergruimte. In de aanbouw komen de keuken met eetplaats (44,3 m²).

* De 1^e verdieping: deze wordt ingericht met de trappenhal, 2 slaapkamers (15,1 m² en 16,8 m²), een badkamer, een toilet en een wasplaats.

* De 2^e verdieping: deze wordt ingericht met de trappenhal 3 slaapkamers (14,7 m², 14,7 m² en 9,4 m²), een sanitaire cel, een toilet en een inpandig terras.

Profielen scheidingsmuren

Aanpassingen van de profielen van de scheidingsmuren:

LINKS:

* Tussen een bouwdiepte 2,15 m en 5,66 m achter de rooilijn wordt de scheidingsmuur verlaagd naar een hoogte van 9,90 m boven het trottoirpeil door het slopen van het oude hellende dak.

* Tussen een diepte van 9,72 m en 12,0 m wordt de muur opgehoogd met 3,10 m voor het oprichten van het nieuwe platte dak met een hoogte van 9,90 m boven het trottoirpeil.

* Tussen een diepte van 15,55 m en 15,70 m wordt de muur over een diepte van 0,15 m verhoogd van 1,85 m naar 3,60 m boven het trottoirpeil, voor het oprichten van de achtergevel van de gelijkvloerse aanbouw.

RECHTS:

* Tussen een bouwdiepte 3,54 m en 7,12 m achter de rooilijn wordt de scheidingsmuur op 2 locaties verlaagd naar een hoogte van 10,40 m boven het trottoirpeil door het slopen van het oude hellende dak (nok en schouw).

* Tussen een diepte van 12,73 m en 15,70 m wordt de scheidingsmuur verhoogd met 0,50 m naar een hoogte van 3,65 m boven het trottoirpeil, voor het oprichten van de gelijkvloerse aanbouw.

Aanpassingen buitenruimte / verharding

De buitenruimte vergroot naar 82,45 m² en krijgt een terrasverharding van 20,60 m² die afwatert naar de groene zone.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

De bouwheer voorziet de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel en de aanleg van een septische put (1.750 L).

Er wordt een hemelwaterput (7.500 L) en een infiltratievoorziening (infiltratieoppervlakte: 6,1 m² en inhoud: 2.508 L).

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 03/04/2025 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning. (OMV_2025013880)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 04/10/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van de annexen op het gelijkvloers van een woonhuis. (KW A-21-76)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- 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 nieuwe dak hoofdgebouw en aanbouwen: 106 m².
Oppervlakte nieuwe verharding: 20,6 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 het dak boven het hoofdgebouw en de nieuwe aanbouw vervangen. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden 106 m².

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 voldoet aan de vereisten.*

- **Infiltratievoorziening**

Het perceel is groter dan 120 m², namelijk 186 m². Bijgevolg dient een infiltratievoorziening te worden aangelegd.

Volgende bijzondere voorwaarde wordt opgelegd voor de infiltratievoorziening:

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte is 76 m².

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

a) Vereiste infiltratieoppervlakte van 6,1 m² (8% van 76 m²).

b) Vereiste buffervolume van 2.508 L (33L/m² X 76 m²).

-> *Het ontwerp voorziet een infiltratie-voorziening (wadi) die 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. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma / Binnen-indeling

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

De nieuwe indeling op de verschillende bouwlagen zorgen voor een meer praktische inrichting: de verschillende dag- en nachtruimten zijn voldoende groot en ontvangen voldoende het daglicht. Verder wordt er voldoende bergruimte voorzien. Het plaatsen van een grote ramen in de achtergevel van de gelijkvloerse aanbouw zorgt voor een sterk contact met de buitenruimte.

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

Erfgoed

Het project omvat de sloop van bestaande achterbouwen en de constructie van een nieuwe, perceelsbrede aanbouw; aanpassingen aan de indeling van de binnenruimtes, het isoleren van de achtergevel en het vervangen van het dak.

Er is geen bezwaar tegen het slopen van de volumes aan de achterzijde. De voorgevel aan de straatzijde wordt behouden. Ook de bestaande dragende structuren en het volume van het hoofdvolume van de woning worden behouden. De bestaande trappenpartij wordt behouden en onderaan en bovenaan uitgebreid. De aanpassingen aan de interne structuur gaan grotendeels uit van de bestaande, ruimtelijke indeling van de woning.

Het bestaande hellend dak wordt in de aanvraag vervangen door een nieuwe bouwlaag onder plat dak. De bestaande dakstructuur is asymmetrisch, eenvoudig van opbouw en weinig bruikbaar door de steile helling aan de achterzijde. Aan de voorgevel is het dak op vandaag al uitgewerkt als een mansardedak, achteraan als een hellend dak.

In het nieuwe voorstel wordt een plat dak voorgesteld, met behoud van de mansarde vooraan. Deze ingreep heeft weinig tot geen impact op de beeldwaarde van het pand in de straatrij.

-> *Vanuit het erfgoedstandpunt wordt deze aanvraag gunstig beoordeeld.*

Bouwvolumes en scheidingsmuren

* De bouwhoogte van het hoofdgebouw wordt verhoogd naar 3 bouwlagen met een plat dak. Vanuit de 'Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent' is de basisschaal 3 bouwlagen toelaatbaar binnen de deelruimte Groeistad in het kader van kwaliteitsvol verdichten binnen de bestaande bebouwing.

Het voorzien van de 3 bouwlagen kadert voldoende binnen de omliggende gesloten bebouwing waar nog panden met 3 bouwlagen voorkomen. De impact van de verhoging is ruimtelijk aanvaardbaar.

* De bouwdiepte en -hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag is iets hoger dan 3,50 m (de normale maximale bouwhoogte voor gelijkvloerse aanbouwen), maar gelet op de beperkte bouwdiepte van 15,70 m, de kleine afwijking op de bouwhoogte en gezien er geen bezwaren van de aanpalende eigenaren zijn, kan er gesteld worden dat de nieuwe aanbouw voldoende aansluit bij de 2 zijdelings aanpalende gebouwen en ruimtelijk aanvaardbaar is.

* De bouwdiepte van de 1^e en 2^e verdieping tot 12,0 m sluit voldoende aan op de bouwdiepte van de 2 aanpalende hoofdgebouwen.

In tegenstelling tot de eerder geweigerde aanvraag (OMV_2025013880, collegebeslissing 3/4/2025), is de bouwdiepte op de verdiepingen aanzienlijk verminderd. Hierdoor reikt de nieuwe bouwdiepte op de 2^e verdieping nu 2,28 m dieper dan de linker buur (in de vorige aanvraag was dit nog 5,98 m dieper). De linker aanpalende eigenaar heeft zijn akkoord gegeven voor de extra bouwdiepte van 2,28 m. Er wordt geoordeeld dat deze bouwdiepte geen onaanvaardbare vermindering van de belichting, bezonning en/of zichten tot gevolg heeft.

-> De 3^e bouwlaag en de bouwdiepten van de gelijkvloerse bouwlaag en de 2 verdieping kunnen ruimtelijk aanvaard worden.

Gevels

De voorgevel is de meest waardevolle gevel van het pand en deze blijft voldoende behouden. De achtergevel van het hoofdgebouw en de aanbouw is een volwaardige gevelafwerking en kadert qua vormgeving en gevelmaterialen binnen de omgevende bebouwing.

Openbaar domein

In de woning is geen garage meer aanwezig. Bijgevolg zal de oprit in de trottoirzone verwijderd worden door de stad.

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_2025055551_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 Florian Cougnon - Eva Demare gelegen te Abdisstraat 28, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

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.

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

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. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

Openbaar domein

Oprit:

De oprit zal verwijderd worden, zie opmerkingen.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het 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).

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve ifv het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

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 aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de 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_06187 - OMV_2025055551 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Abdisstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025055551

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_Abdisstraat 28_D_N_01_DETAIL INFILTRATIEKOM.pdf	S5pGD3/DdL241UHe2y4vgA==
BA_Abdisstraat 28_G_B_01_voorgevel bestaand.pdf	6p4q3GoydRshfOSOWhrTzw==
BA_Abdisstraat 28_G_B_03_achtergevel bestaand.pdf	eu5w8sEtdKrbonoBlegs7w==
BA_Abdisstraat 28_G_N_05_voorgevel nieuw.pdf	EebZKFclMncsSX9RCOrnxA==
BA_Abdisstraat 28_G_N_07_achtergevel nieuw.pdf	wZaIAaIXxRosZaAj4GjXbA==
BA_Abdisstraat 28_I_B_INPLANTINGSPLAN BESTAAND.pdf	xXZj4jkNriSEFACM6IR71A==
BA_Abdisstraat 28_I_N_INPLANTINGSPLAN NIEUW.pdf	vB8jxM1ifHsrEhY2JcMreQ==
BA_Abdisstraat 28_L_N_1_legende.pdf	Sihffjqs8xlkAIHksKtgYA==
BA_Abdisstraat 28_P_B_01_fundering-riolering bestaand.pdf	bfmWPoZPIfqNFB94TyESew==
BA_Abdisstraat 28_P_B_02_gelijkvloers bestaand.pdf	xOBdV5484CRckz4WBBgYtw==
BA_Abdisstraat 28_P_B_03_verdieping bestaand.pdf	z0vHdP5KFN6QLMNkg3Q9cQ==
BA_Abdisstraat 28_P_B_04_zolder bestaand.pdf	I+CtWDflUDLoAeYh35XIrg==
BA_Abdisstraat 28_P_N_05_fundering-riolering nieuw.pdf	/A51qtDnC3OFZrpNYjr9pg==
BA_Abdisstraat 28_P_N_06_gelijkvloers nieuw.pdf	nGSt2TqYRPnkaxdso1+yuQ==

BA_Abdisstraat 28_P_N_07_verdieping nieuw.pdf	uQDnvuszbQW7vf5wC7fwSg==
BA_Abdisstraat 28_P_N_08_zolder nieuw.pdf	HISSmi3lsjll0WpZv5a1rg==
BA_Abdisstraat 28_S_B_1_LANGSSNEDE 1 - BESTAANDE TOESTAND.pdf	3rSLXjg1/yFUlrK9ESQzmQ==
BA_Abdisstraat 28_S_N_2_LANGSSNEDE nieuw.pdf	GmiKqNblPzL7nN9FFjTYbw==
BA_Abdisstraat 28_S_N_3_LANGSSNEDE nieuw.pdf	cpgFH4qQPBiBml+NP6nTjA==
BA_Abdisstraat 28_T_B_1_terreinprofiel bestaand.pdf	JmVPz35/ug4PNI7Fa5B60w==
BA_Abdisstraat 28_T_B_2_terreinprofiel bestaand.pdf	JLglRxiUJDnJYpYdyX9t5A==
BA_Abdisstraat 28_T_N_3_terreinprofiel nieuw.pdf	MQpYp/i5D/fgQLfRE4zvPw==
BA_Abdisstraat 28_T_N_4_terreinprofiel nieuw.pdf	uBOn+wOui26xPj55aDx+1A==