



2025_CBS_06428 OMV_2025058183 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Hippolyte Metdepenningenstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 juli 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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?

Daan Van Hauwermeiren - Astrid Kempeneers met als contactadres Hippolyte Metdepenningenstraat 33, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025058183) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 mei 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Hippolyte Metdepenningenstraat 33, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 5 sectie E nr. 1968T

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 9 juli 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Hippolyte Metdepenningenstraat in de Binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning (3 bouwlagen en een hellend dak).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het slopen van het bestaande aanbouwvolume en vervolgens het bouwen van een nieuw aanbouwvolume, het vernieuwen van het dak, het ontharden van de tuinzone en het bouwen van een nieuwe tuinberging en het plaatsen van een nieuw rioleringsstelsel en hemelwatervoorzieningen.

Aanbouw

De bestaande aanbouw wordt gesloopt. De scheidingsmuur rechts blijft behouden tot een bouwdiepte van circa 14,9m. De bestaande hoogte van deze scheidingsmuur ligt op 4,75m, gemeten ten opzichte van het maaiveld. Na de sloop wordt een nieuwe aanbouw gebouwd.

De nieuwe aanbouw wordt in breedte als in hoogte tweeledig voorzien. De aanbouw heeft een afgeschuinde vorm met in het midden een terugtrekking. De gelijkvloerse bouwdiepte komt links te liggen op 16,51m. Centraal verspringt de bouwdiepte van 15,2m naar 13,8m. Rechts komt de bouwdiepte te liggen op 13,15m. De bouwdiepte op de eerste verdieping wijzigt eveneens met een afgeschuinde aanbouw. Links ligt de bouwdiepte op 12,00 m en is voorzien in functie van een vide. Deze bouwdiepte komt 1,57 m verder dan het links aanpalende volume. Tegen de linkse perceelsgrens moet de scheidingsmuur worden opgetrokken met 1,44m tot een totale bouwdiepte van 12 m gemeten ten opzichte van de rooilijn. Rechts komt de bouwdiepte te liggen op 10,34m. Vanaf de rechtse perceelsgrens over een breedte van 1,60m wordt een bibliotheek ruimte voorzien. De rechtse scheidingsmuur moet hiervoor opgehoogd worden met 50cm over de breedte van 1,29m. Qua bouwhoogte ligt de gelijkvloerse kroonlijst op 3,43m. De kroonlijsthoogte van de aanbouw eerste verdieping komt te liggen op 6,15m hoogte. De aanbouw van de gelijkvloers als de eerste verdieping worden voorzien van een groendak. Voor het overige wordt het hoofdvolume intern heringericht.

Hoofdvolume en dak

Het bestaande dak wordt integraal verwijderd met het oog op een nieuwe daklaag dat als een volwaardige bouwlaag ingenomen kan worden. Vanaf de linkse perceelsgrens wordt over een breedte van 1,79m een nieuwe recht geveldeel opgetrokken. De kroonlijst hiervan sluit aan met deze van de linker aanpalende op een hoogte van 13,48m .

De resterende breedte van 3,54m tot aan de rechtse perceelsgrens wordt ingericht als dakterras. Het dakvolume wordt hier teruggetrokken voorzien met een diepte van 2,24m ten opzichte van het voorgevelvlak. De kroonlijsthoogte in het voorgevelvlak wordt hier aangepast door het voorzien van een balustrade. Deze hoogte ligt op 11,67m. De kroonlijsthoogte vanaf de teruggetrokken dakrand komt te liggen op 13,48m. De nokhoogte komt te liggen op 16,30m. De achtergevel wordt eveneens opgehoogd met 2,4m waardoor de nieuwe kroonlijsthoogte komt te liggen op 13,48m over de gehele breedte van het perceel.

Verharding en tuinberging

Er wordt een nieuw terras voorzien in de tuinzone van 26m². Achteraan de tuinzone wordt een tuinberging van 3,8m² voorzien tegen de linker- en achterperceelsgrens. De tuinberging heeft een hoogte van 3,47m. De linker scheidingsmuur moet niet opgehoogd worden ter hoogte van de tuinberging. De achterste scheidingsmuur en rechter scheidingsmuur worden opgehoogd met 66cm. Er blijft 38m² onverharde groene tuinzone over na de werken.

Riolering

Er wordt een septische tank geplaatst van 2000 l. Er wordt een hemelwaterput geplaatst van 10000 l. Er wordt voorzien in een gescheiden rioleringsstelsel.

Isolatie en gevelwerken

De voorgevel wordt langs de binnenzijde geïsoleerd.

De bestaande ramen worden vervangen door houten schrijnwerk. Het bestaande pleisterwerk wordt hersteld en voorzien van gladpleister in een lichtgele tint, analoog de huidige gevel. De achtergevel

wordt aan de buitenzijde geïsoleerd en afgewerkt met nieuw pleisterwerk in een lichte kleur.

Ook hier worden de ramen vervangen door houten schrijnwerk.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 17/04/2025 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning. (OMV_2024151953)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 22/02/1982 werd een vergunning afgeleverd voor het vergroten van de garage en een kamer op de 1ste verdieping. (1981/1614)
- Op 23/10/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het afdekken van een koertje door het plaatsen van een veranda 2,85m x 3,40m. (2008/958)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

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.

1. Beschrijving van de nieuwe dakoppervlakten en verhardingen

Met deze aanvraag wordt de gelijkvloerse aanbouw deels gesloopt en teruggetrokken van een perceelsdiepte van 25,49 m naar een diepte van 23,69 m na verbouwing (incl. hoofdvolume). Het bestaande terras van 16,6 m² in de achtertuin alsook de gesloopte oppervlakte aanbouw van 10,91 m² worden onthard tot groene tuinzone, waardoor het nieuwe aandeel groene tuinzone 55 m² bedraagt na de werken.

De bestaande verharding in de patio en tuin wordt vervangen door waterdoorlatende oplossingen zoals grindstroken met stapstenen en een beperkt terras.

De woning wordt uitgerust met een gescheiden rioleringsstelsel, een regenwaterput van 7.500 liter, een septische put van 2.000 liter en een infiltratievoorziening in de vorm van een wadi in de tuin.

2. Hemelwaterput

De bestaande woning wordt uitgebreid en er gebeuren werken aan de afwatering in het bestaande hoofdvolume waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De volledige horizontale dakoppervlakte van de woning moet in rekening gebracht worden, deze bedraagt 59,5 m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 5000 l.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

Er wordt een regenwaterput geplaatst van 10.000 liter, hierdoor is voldaan aan de hemelwaterverordening wat betreft het plaatsen van een regenwaterput.

3. Groendak

Aangezien het dak van de woning aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik, is het niet verplicht om het plat dak als groendak aan te leggen.

Er wordt een groendak van 13,1 m² bovenop de aanbouw van de gelijkvloerse verdieping aangelegd, en een groendak van 9,2 m² bovenop de aanbouw op de eerste verdieping.

4. Infiltratievoorziening

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte is $(59,5 - 30(\text{HWP}) + 26 \text{ m}^2) = 55,5 \text{ m}^2$.
Infiltratieoppervlakte: 8% van de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte = 4,44 m².

Buffervolume: minimaal 33 l/m² in rekening te brengen afwaterende oppervlakte = 1831,5 l.

Er wordt een afwijking gevraagd op het plaatsen van een infiltratievoorziening met volgende motivering: "Vanwege het niveauverschil is het technisch niet mogelijk een infiltratievoorziening op het perceel te realiseren. Daarom zal de overloop van de hemelwaterput rechtstreeks op de riolering worden aangesloten. "

Gezien het effectieve niveauverschil van de tuinzone wordt de afwijking voor de infiltratievoorziening verleend.

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

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. 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 scheidingsmuren 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

Erfgoedkarakter

Het pand met adres te Hippolyte Metdepenningenstraat 33 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.

Het pand heeft een intact bewaarde voorgevel en is daarbij illustratief voor een burgerwoning. De opname in het CHE-gebied bevestigen de cultuurhistorische waarde van het pand. Deze komt tot uiting komt in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevels: de indeling, geleding, ritmering, materialisatie en buitenschrijnwerk;
- Het uitzicht van de daken: met hun volume en dakafwerkingsmateriaal;
- De dragende structuur: dragende muren, dragende houten vloerroosteringen, dragende houten dakconstructie, dragende keldergewelven en de trappartijen;
- De indeling: kenmerkende en intact bewaarde plattegrond van een burgerwoning;
- De ruimtelijkheid die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.

Al deze elementen bepalen mede de erfgoedwaarde van het pand, ze moeten maximaal behouden blijven.

De aanvraag betreft de interne verbouwing van het pand, het toevoegen van een bouwlaag, het slopen van een achterbouw en het oprichten van een nieuwe aanbouw.

Desondanks de aanwezige achterbouw vermoedelijk in kern nog gedeeltelijk dateert uit de oorspronkelijke bouwfase, is deze zeer sober en eerder utilitair van karakter. Vanuit erfgoed oogpunt kan akkoord worden gegaan met de voorgestelde werken aan de achterzijde van het pand, aangezien deze slechts een verwaarloosbare impact hebben op de erfgoedwaarde en niet storend zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.

Het behoud van de oorspronkelijke geveluitzicht van deze burgerwoning vormt het uitgangspunt. Om de bijkomende bouwlaag te realiseren, wordt het bestaande dak gesloopt en vervangen door een nieuwe bouwlaag met hellend dak. Gezien de relatief beperkte breedte van de woning, wordt verondersteld dat deze woning een eenvoudig gordingendak heeft. Hoewel dit de oorspronkelijke structuur is, is deze niet uitzonderlijk en kan deze, in functie van de actualisatie van de woning, gesloopt worden. De optopping stemt zijn hoogtes af op de naastgelegen panden. De kroonlijst van de optopping is echter zeer aanwezig – hieraan wordt een **bijzondere voorwaarde** verbonden.

Er wordt erop gewezen dat de dragende structuur van het pand (trap, vloeren en wanden) uit de oorspronkelijke bouwfase dateren, erfgoedwaarde in zich dragen en hierdoor het karakter van het pand mede bepalen. Op de plannen nieuwe toestand blijven de vloeren en trappen

integraal behouden. Dit wordt positief beschouwd vanuit erfgoed oogpunt en wordt verder als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Nieuwe aanbouwvolume

De verbouwingswerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. De uitbouw maakt de gelijkvloerse leefruimte groter. Het groot raam in de achtergevel zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de tuin. De bouwdiepte en de bouwhoogte van de aanbouw gelijkvloers valt binnen de gangbare normen en kan positief beoordeeld worden. Ruimtelijk is het verminderen van de aanbouw efficiënter wat positief is.

Voor de verdiepingen is de gangbare norm dat er maximaal 2m voorbij het aanpalende volume gebouwd mag worden tot maximaal 12m bouwdiepte. Deze normen houden rekening met ruimtelijk rendement, oriëntatie en de noodzaak aan bouwdiepte in functie van woonkwaliteit.

De aanvraag voorziet een nieuwe bouwdiepte op de verdieping tot 12 m , dit is een aanpassing op de weigering van 17/04/2025 (OMV_2024151953). Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de vraag om de bouwdiepte op de eerste verdieping te beperken tot 12 m en maximaal 2 m bijgebouwd wordt ten opzichte van het links aanpalende volume voor de verdieping.

Verharding en tuinberging

Het terras heeft een beperkte oppervlakte, er blijft voldoende onbebouwde groene tuinzone vrijwaard.

Het tuinhuis heeft een beperkte oppervlakte in verhouding tot de tuinzone en is inpasbaar in zijn omgeving. Er blijft een voldoende onbebouwde tuinzone vrijwaard. Het vernieuwde tuinhuis heeft een ophoging van de achter- en rechter perceelmuur tot gevolg. De ophoging is beperkt en zorgt voor een beperkte impact op de buurpercelen.

Gezien de beperkte schaal van de constructie en de ligging ervan achteraan het perceel, is de impact op de omgeving en het straatbeeld beperkt.

Hoofdvolume en dak

Het dakterras bevindt zich aan de voorgevel.

We benaderen dergelijke dakterrassen met de nodige voorzichtigheid. Het dakterras bevindt zich op een grote hoogte, waardoor dit fungeert als een uitkijkpost over de aanpalende woningen. Dit brengt de privacy van de omwonenden in het gedrang. Bovendien betreft het pand in kwestie een eengezinswoning met een tuin, waardoor een extra buitenruimte in de vorm van een dakterras strikt genomen niet noodzakelijk is.

Ook het bijkomende volume dat gepaard gaat met de aanleg van het plat dak tot dakterras, nl. de balustrades, zorgt ervoor dat deze ingreep wel degelijk een ruimtelijke impact heeft.

Het dakterras bevindt zich aan de straat waardoor er geen inkijk in tuinen van naburige panden mogelijk is. Door beplanting wordt een afstand gehouden van 62cm van de rechterbuur. Het terras heeft geen nadelige impact op de erfgoedwaarde van de voorgevel van het pand.

Ook de oppervlakte van dit terras is met ca. 6,2m² erg beperkt. Er kan bijgevolg geconcludeerd worden dat het nieuwe terras stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar is.

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_2025058183_lijt 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 Daan Van Hauwermeiren - Astrid Kempeneers gelegen te Hippolyte Metdepenningenstraat 33, 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:

Erfgoedelementen:

Onderstaande voorwaarden beogen het behoud en waar mogelijk herstel van de erfgoedwaarden van het pand:

- De oorspronkelijke dragende structuren (wanden-, vloerenconstructie, trappen) moeten behouden blijven en respectvol geïntegreerd worden binnen het ontwerp.
- De dakuitbouw moet uitgevoerd worden in materialen die sober en kwalitatief 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").

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

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. 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.

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.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het inpandig rioleringsstelsel.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Erfgoedelementen:

Het schilderen van de voorgevel in een wit of een lichte tint van wit zou ervoor zorgen dat de voorgevel zich op een neutrale manier integreert. Hieronder worden volgende kleuren begrepen: S 0502-Y, S 0502-Y50R, S 0502-R, S 1002-Y50R, S 1002-Y = RAL9010, S 1000-N, S 1002-B. Geveldetails zoals lekdorpels en raamomlijstingen worden in dezelfde kleur als de pleister geschilderd.

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).

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.

Rookmelder:

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltijd 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 vervaltijd van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

in laatste administratieve aanleg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

aan te vragen.

2025_CBS_06428 - OMV_2025058183 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Hippolyte Metdepenningenstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025058183

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_renovatie van een rijwoning_I_B.pdf	jxmoSTF5ZgnRtrDMnfWwgg==
BA_renovatie van een rijwoning_I_N.pdf	WrdKtiZC10JfWuVqyX2Qvg==
BA_renovatie van een rijwoning_P_N_2.pdf	o0bfT+dT+abjlxjSX6NOYQ==
BA_renovatie van een rijwoning_P_N_03.pdf	45bnX0Mij++sdrwaktM6oA==
BA_renovatie van een rijwoning_P_N_1.pdf	lylnrKLAgh8FM7CUdLeN/Q==
BA_renovatie van een rijwoning_P_B_1.pdf	Usw+56tdQNrcrm7unMGuGA==
BA_renovatie van een rijwoning_P_B_6.pdf	se0rIdnD7DmS1lnVuk9n1g==
BA_renovatie van een rijwoning_P_B_2.pdf	O5FcGb5090FEybQ9hEA6qA==
BA_renovatie van een rijwoning_P_N_06.pdf	MbuPtKpjYB4hjt5O0Ocqyg==
BA_renovatie van een rijwoning_P_B_5.pdf	d1T4JXmXPlkoPN3q8mf4qw==
BA_renovatie van een rijwoning_P_N_04.pdf	lTYhFBGWptROJtDXg1j2ng==
BA_renovatie van een rijwoning_P_N_05.pdf	rQGK1WmL7Z2l6ug5TNG0vg==
BA_renovatie van een rijwoning_P_B_4.pdf	EeT9CzBnlqKwIOlL2qc5fA==
BA_renovatie van een rijwoning_P_B_03.pdf	U6J32ehGyR3KDshw0+fR+A==

BA_renovatie van een rijwoning_T_B.pdf	y3wKxVZqLTCD3Pc4K80XTw==
BA_renovatie van een rijwoning_T_N.pdf	T/achKW5kSNry+qcEJDcaA==
BA_renovatie van een rijwoning_L.pdf	f/XK0flaGH2SXbz5qY+Q+Q==
BA_renovatie van een rijwoning_S_N.pdf	YcDIdoAi8j6eo8MMNuPfjA==
BA_renovatie van een rijwoning_S_B_1.pdf	VhpUpHoFqloGdAr0jryR+g==
BA_renovatie van een rijwoning_G_B_1.pdf	4J6t6GmYTAwbzefaF3e/fQ==
BA_renovatie van een rijwoning_G_N_2.pdf	wopfI5U4xfp3elyDV9ndFA==
BA_renovatie van een rijwoning_G_N_1.pdf	h+Zh18tq7oNZDZAo3HRUHA==
BA_renovatie van een rijwoning_G_B_2.pdf	JT6lrU1lKpNmRN7dNbH7oQ==