



2025_CBS_06432 OMV_2025056692 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning (wijzigingen vorige vergunning OMV_2025005492) - zonder openbaar onderzoek - Willem van Nassaustraat, 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?

Mevrouw Camille Ackerman met als contactadres Papenaard 1, 9830 Sint-Martens-Latem en De heer Nathan Naessens met als contactadres Papenaard 1, 9830 Sint-Martens-Latem hebben een aanvraag (OMV_2025056692) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 mei 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning (wijzigingen vorige vergunning OMV_2025005492)
- Adres: Willem van Nassaustraat 10, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nr. 1X25

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20 mei 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 Willem van Nassaustraat in de wijk Stationsbuurt-Noord. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning in gesloten bouwrijd bestaande uit 3 bouwlagen en een hellend dak.

Het perceel is rechthoekig en heeft een diepte van ca. 21,06 m en een breedte van 4,75 m. De totale kadastrale oppervlakte van het perceel bedraagt 100 m².

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning waarbij enkele wijzigingen worden doorgevoerd ten aanzien van de laatste verkregen vergunning ref. OMV_2025005492 (zie historiek).

Met de voorgaande aanvraag (OMV_2025005492) werd de sloop en nieuwbouw van een aanbouwvolume vergund alsook het optrekken van de achtergevel en enkele interne herinrichtingswerken met structurele ingrepen. Het verwijderen en integraal vernieuwen van de draagvloer tussen eerste- en tweede verdieping werd uitgesloten uit de vergunning.

Volgende wijzigingen worden aangevraagd ten aanzien van de laatste vergunning:

- interne herinrichting met behoud van de bestaande vloerpasssen
- bijkomend uitbouwwolume ter hoogte van niveau +2
- voorzien van valbeveiliging aan de ramen in de voorgevel op niveau +2
- kroonlijsthoogte achtergevel hoofdgebouw wordt 18cm hoger voorzien

Kroonlijsthoogte achtergevel hoofdgebouw + aanbouwvolume

Met deze aanvraag wordt de kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw ter hoogte van de achtergevel 18cm hoger voorzien dan recent vergund. Dit brengt de kroonlijsthoogte van de achtergevel op 10,30m gemeten ten opzichte van het trottoirpeil.

Verder wordt er ter hoogte van niveau +2 een bijkomend uitbouwwolume voorzien, dit ter hoogte van de rechter perceelsgrens. De uitbreiding is 2,36m breed en 2m diep. De totale bouwdiepte op de 2^{de} verdieping na verbouwing (incl. hoofdvolume) bedraagt 10,62 m. De dakrand voor dit aanbouwvolume ligt op een hoogte van 10,30m gemeten ten opzichte van het trottoirpeil.

Hierbij wordt de dakrand van het aanbouwvolume in het verlengde voorzien als de dakrand van het hoofdgebouw. Door deze bijkomende uitbreiding wordt het vergunde dakterras verkleind van 8,10 m² naar 4,45 m².

Hiervoor moeten de linker en rechter scheidingsmuur opgehoogd worden ten aanzien van de laatst vergunde toestand. De linker scheidingsmuur wordt over een diepte van ca. 2,45m

opgehoogd met 0,18m. De rechter scheidingsmuur wordt over een diepte van 2,45m opgehoogd met 0,18m en over de volgende 2m opgehoogd met 2,66m.

Interne herinrichting + voorzien van valbeveiliging

Voor het overige wordt het hoofdvolume intern heringericht. Op het gelijkvloers wordt de keuken vooraan voorzien, centraal de eetplaats en achteraan de leefruimte. Op de eerste verdieping blijft de vergunde indeling ongewijzigd: aan de voorzijde een slaapkamer, centraal en berging en badkamer en achteraan een bureau. Op de 2^{de} verdieping wordt vooraan een 2^{de} slaapkamer voorzien, centraal een badkamer, apart toilet en vaste trap naar de zolder en achteraan een 3^{de} slaapkamer. In het bijkomende volume wordt toegang voorzien naar het vergunde dakterras.

Hierbij blijven de tussenvloeren integraal behouden.

Gezien de bestaande vloerniveaus behouden blijven wordt een valbeveiliging voorzien voor de ramen in de voorgevel op de 2^{de} verdieping. De valbeveiliging wordt voorzien in staal.

Rioleringswerken

Het rioolstelsel blijft ongewijzigd ten aanzien van de laatst vergunde toestand. Hierbij is in de laatst vergunde toestand een gescheiden stelsel voorzien, een hemelwaterput met een capaciteit van 5.000 liter en een septische put met een capaciteit van 1.500 liter.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 10/04/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een rijwoning (OMV_2025005492).

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 24/12/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van een hoogstammige boom. (2009/1001)

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.

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.

HEMELWATERPUT

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.

De bestaande woning wordt uitgebreid waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 71,25 m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 5000 liter.

De aanvraag voorziet een hemelwaterput met een capaciteit van 5000 liter. De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

INFILTRATIEVOORZIENING

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

GROENDAK

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

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.

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.

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 werd **1 bezwaarschrift** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

Het bezwaarschrift worden als volgt samengevat:

- Diepte en hoogte bijkomende uitbreiding verdieping +2

Het bezwaarschrift uit bezorgdheid inzake de bouwdiepte en -hoogte van de nieuwe uitbreiding. De nieuwe uitbreiding zal volgens de bezwaarindiener een impact hebben op de belevingswaarde van de aanpalende woning m.b.t. lichten en zichten. De bezwaarindiener stelt voor om de hoogte van het aanbouwvolume te beperken.

- Isolatie voorbij de perceelsgrens

de bezwaarindiener wijst er op dat voor het isoleren over de perceelsgrens toestemming van de buur vereist is. De bezwaarindiener geeft aan niet akkoord te gaan met het voorzien van isolatie voorbij de perceelsgrens.

- De hoogte van de gelijkvloerse aanbouw

De bezwaarindiener geeft aan te wensen dat de hoogte van de nieuwe gelijkvloerse aanbouw onder de onderrand van de deksteen ter hoogte van de gemeenschappelijke tuinmuur blijft. Indien de aanbouw toch boven de deksteen zal uitkomen wil de bezwaarindiener dat de afwerking van de zijgevel van dit aanbouwvolume niet verder komen dan het midden van de tuinmuur.

- Erfdienstbaarheid regenwaterafvoer

De bezwaarindiener wijst op een aanwezige erfdienstbaarheid inzake hemelwater. Het hemelwater dat op het aanpalende dakvlak valt passeert langs de regenwaterafvoer en platte dakvlak van het perceel van de aanvraag alvorens het in de regenwaterput op het aanpalende perceel terechtkomt. De bezwaarindiener rekent er op dat deze erfdienstbaarheid bewaard blijft.

- Technische werkzaamheden

De bezwaarindiener wijst erop dat de tussenmuur tussen het pand met huisnummer 8 en huisnummer 10 slechts 10 cm dik zou zijn. De bezwaarindiener geeft aan dat het niet aangera is om hierin sleuven te voorzien voor elektriciteit. Dit omwille van stabiliteitsredenen.

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

- impact ruimtebeleving

De nieuwe uitbreiding zal inderdaad een zekere impact hebben op de lichtinval en de ruimtebeleving van de aanpalende percelen. Echter, de voorgestelde uitbreiding voldoet aan de gangbare normen, en zoekt een evenwicht tussen het uitbreiden van de beschikbare woonoppervlakte van het te verbouwen pand enerzijds, en het beperken van de impact daarvan op de aanpalende percelen anderzijds. Het zoeken van een passend evenwicht tussen beide is eigen aan het stedelijk wonen.

- isolatie voorbij de perceelsgrens

Er dient inderdaad te worden opgemerkt dat er door het isoleren van de rechter zijgevel wijzigingen gebeuren voorbij de perceelsgrens. Ruimtelijk-stedenbouwkundig is hiertegen geen bezwaar. Deze ingreep kan wel enkel gebeuren mits er een bouwrecht verleend wordt door de aanpalende eigenaar. Dit betreft een burgerlijke aangelegenheid. Hiertoe wordt een opmerkingen toegevoegd aan de beslissing.

- aanbouwvolume gelijkvloers

De gelijkvloerse aanbouw werd recent vergund (OMV_2025005492) en maakt geen deel uit van deze aanvraag. Het bezwaarschrift inzake de bouwhoogte van dit volume wordt bijgevolg niet verder behandeld binnen deze aanvraag.

- erfdienstbaarheid hemelwater

Dit betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid. Deze omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter en kan geen afbreuk doen aan burgerlijke rechten.

- Schade

Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het pand heeft een intact bewaarde voorgevel en is daarbij illustratief voor een laat 19de-eeuwse burgerwoning. De opname in het CHE-gebied bevestigt de cultuurhistorische waarde van het pand die tot uiting komt in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevels: de indeling, geleiding, ritmering, materialisatie en buitenschrijnwerk;
- Het uitzicht van de daken: hellend dak met pannen;
- De dragende structuur: dragende muren, dragende houten vloerroosteringen, dragende houten dakconstructie, dragende keldergewelven. Het dak is vermoedelijk een eenvoudig gordingendak;
- De indeling: kenmerkende en intact bewaarde plattegrond van een laat 19de-eeuwse 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.

Ophogen kroonlijst achtergevel hoofdgebouw en bijkomend aanbouwvolume niveau +2

Er kan akkoord worden gegaan met de voorgestelde oprichting van een bijkomende uitbreiding ter hoogte van niveau +2 alsook de bijkomende ophoging van de achtergevel van het hoofdgebouw met 18 cm. Het bijkomende volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt. De verbouwingswerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. De bijkomende uitbouw creëert bijkomende ruimte op de tweede verdieping waardoor het voorziene dakterras vlotter toegankelijk wordt gemaakt.

Er dient te worden opgemerkt dat er door het isoleren van de rechter zijgevel wijzigingen gebeuren voorbij de perceelsgrens. Ruimtelijk-stedenbouwkundig is hiertegen geen bezwaar. Deze ingreep kan wel enkel gebeuren mits er een bouwrecht verleend wordt door de aanpalende eigenaar. Dit betreft een burgerlijke aangelegenheid. Hiertoe wordt een opmerkingen toegevoegd aan de beslissing.

Interne herinrichting

Verder wordt geoordeeld dat door de herinrichting binnen de bestaande woning een meerwaarde in wooncomfort ontstaat over de gehele woning. De vernieuwde indeling beantwoordt aan hedendaagse comforteisen. De voorziene ruimtes zijn voldoende groot en worden van genoeg daglicht voorzien.

De bestaande dragende structuren blijven maximaal behouden. Derhalve zorgen de indeling en constructie van het gebouw ervoor dat de voorgestelde functie verenigbaar is met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand.

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_2025056692 bijlage 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 (wijzigingen vorige vergunning OMV_2025005492) aan mevrouw Camille Ackerman en de heer Nathan Naessens gelegen te Willem van Nassaustraat 10, 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

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). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Isolatie voorbij de perceelsgrens

De isolatie en afwerking ter hoogte van de rechter zijgevel wordt voorbij de eigen perceelsgrens

geplaatst, op eigendom van de rechterbuur. Dit kan enkel mits het verkrijgen van een bouwrecht van de betrokken buur. Deze omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter en kan geen afbreuk doen aan burgerlijke rechten.

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).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontplofing 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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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_06432 - OMV_2025056692 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning (wijzigingen vorige vergunning OMV_2025005492) - zonder openbaar onderzoek - Willem van Nassaustraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025056692

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_NAESSENS_G_B_1.pdf	CXY6MSAcW5GZy26h0Zjtyg==
BA_NAESSENS_G_B_2.pdf	G20IoFvIWXhUdIA9S2JDCw==
BA_NAESSENS_G_N_1.pdf	AmoDECr7KxFBaGgaZtFwBA==
BA_NAESSENS_G_N_2.pdf	ani/SONIlUkdZ92cc2EfNQ==
BA_NAESSENS_G_V_1.pdf	8MQmflp4R9OG7Oz6rP87hg==
BA_NAESSENS_G_V_2.pdf	qf9AzerR2BlurHK4E1QKXw==
BA_NAESSENS_I_B_1.pdf	hkgPXhxMsjLL9/cq6AXw9w==
BA_NAESSENS_I_N_1.pdf	tsRkCFu4Sp8RfrydAhL/SQ==
BA_NAESSENS_I_V_1.pdf	stFCj2UEFhbrK075owAj6Q==
BA_NAESSENS_L_N_1.pdf	vcCAngDThwUANGsGfLJBg==
BA_NAESSENS_P_B_1.pdf	RdLW9EWbVx6m9V0iyyKm8w==
BA_NAESSENS_P_B_2.pdf	3QHLuNGarLdJ6Ds6RXX9UA==
BA_NAESSENS_P_B_3.pdf	C8F86fodbPGPSjk1AhDWgQ==
BA_NAESSENS_P_B_4.pdf	CVLphKSPqr6ITpzJg46dPw==

BA_NAESSENS_P_B_5.pdf	Q/yGao/mRw4MjVWRDcEMCw==
BA_NAESSENS_P_N_1.pdf	xdW6BLUjiJ04IKcXK4cTEg==
BA_NAESSENS_P_N_2.pdf	mujdYjWJ2k7wcjp6VoivsQ==
BA_NAESSENS_P_N_3.pdf	6B9LVYpYc4OjNbQy16AbTA==
BA_NAESSENS_P_N_4.pdf	ftifB+yEQ/9ERNW/fuiQtA==
BA_NAESSENS_P_N_5.pdf	0xk54vSRCg3wSszw2S7kng==
BA_NAESSENS_P_V_1.pdf	l2YglQooqS0ScljO+uwfkA==
BA_NAESSENS_P_V_2.pdf	CeOpOwDFKfQ/YVH0PDxa3g==
BA_NAESSENS_P_V_3.pdf	Z7j+yRHKhv707XDzko8c9w==
BA_NAESSENS_P_V_4.pdf	IJFZ02IBLwL3mk6O1kqt8Q==
BA_NAESSENS_P_V_5.pdf	RoWImSv7mxIA6bcIPZM1xg==
BA_NAESSENS_S_B_1.pdf	c57ksbhRAE/YdyvWIhWOyQ==
BA_NAESSENS_S_N_1.pdf	mN+J8rCE1/Is7Tdylp8VwA==
BA_NAESSENS_S_V_1.pdf	YQ0W5cmKRLFGiB7yxW78kw==
BA_NAESSENS_T_B_1.pdf	A7KjREm/kJC6yay0WjcjTQ==
BA_NAESSENS_T_N_1.pdf	5fy+Yfu9Siy9yFWvZfCeag==
BA_NAESSENS_T_V_1.pdf	AdOi6K02TbOVbdLo/TugGw==