



2025_CBS_07153 OMV_2025066815 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Pijkestraat, 9041 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 21 augustus 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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 Edona Kullolli met als contactadres Pijkestraat 84, 9041 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025066815) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 juni 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Pijkestraat 84, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie C nr. 569H3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 juli 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 7 augustus 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Pijkestraat in Oostakker. De omgeving heeft een residentieel karakter en bestaat voornamelijk uit open en halfopen bebouwing. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning (2 bouwlagen en een hellend dak) in halfopen bebouwing.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Deze aanvraag betreft de afbraak van de bestaande gelijkvloerse aanbouw en de bouw van een nieuwe aanbouw met twee bouwlagen. De totale bouwdiepte na verbouwing (inclusief het hoofdvolume) bedraagt 18,5 m, wat 2 m minder diep is dan de huidige toestand.

Op het gelijkvloers wordt een aanbouw gerealiseerd met een breedte van 3,7 m, waarin een keuken en ontbijthoek worden voorzien. De dakrand van deze bouwlaag ligt op een hoogte van ca. 3,15 m ten opzichte van het omliggende maaiveld.

De tweede bouwlaag reikt minder ver dan het gelijkvloers, namelijk tot een bouwdiepte van 14,6 m. Deze verdieping is 5,2 m breed, wat breder is dan de onderliggende bouwlaag. Deze bouwlaag volgt het profiel van de linke aanpalende buur. Hierdoor ontstaat op het maaiveld een overdekte buitenruimte aan de rechterzijde van de aanbouw. De dakrand van deze verdieping ligt op een hoogte van ca. 6 m ten opzichte van het omliggende maaiveld. Op deze verdieping wordt een slaapkamer ingericht.

Achteraan is het nieuwe volume lager dan het bestaande aanbouwvolume doordat de gelijkvloerse bouwlaag wordt afgewerkt met een plat dak in plaats van met een schuin oplopend dak. Vanaf een bouwdiepte van 16 m tot 18,5 m is de nieuwe aanbouw ca. 1,7 m lager dan het bestaande volume, gemeten vanaf het trottoirpeil. Het metselwerk van de gemene muur met de linker aanpalende buur dat bloot komt te liggen zal worden geschilderd.

De gevels van het nieuwe aanbouwvolume worden geïsoleerd en afgewerkt met een witgele gevelbepleistering, gecombineerd met een plint in blauwe hardsteen. Er worden verschillende gevelopeningen geïntegreerd in het nieuwe aanbouwvolume:

- In de achtergevel worden twee ramen voorzien: één op het gelijkvloers (zicht op de tuin vanuit de keuken/ontbijthoek) en één op de verdieping (ter hoogte van de slaapkamer).
- In de rechter zijgevel worden enkel ramen voorzien op het gelijkvloers: een raamdeur en een bijkomend raam onder de overdekte buitenruimte.

Verder wordt ook het hoofdvolume intern heringericht. De badkamer wordt verplaatst van gelijkvloers naar eerste verdieping. In de dakverdieping (zolder) worden twee slaapkamers ingericht. Beide slaapkamers ontvangen enkel natuurlijk licht via dakramen.

Tot slot voorziet de aanvrager wijzigingen aan de voorgevel. De huidige afwerking bestaat uit geglazuurde gele tegeltjes en blauwe hardsteen op het gelijkvloers, gecombineerd met rode gevelsteen op de verdieping. In de nieuwe toestand wordt de volledige voorgevel geïsoleerd en afgewerkt met een witgele gevelbepleistering. Deze ingreep gebeurt volledig op eigen terrein, zonder overschrijding van de rooilijn. De bestaande sierbetonnen strook, die een visuele geleiding aanbrengt tussen de eerste en tweede bouwlaag, blijft behouden. Ook een beperkte

plint in blauwe hardsteen blijft behouden. Daarnaast worden ook de gevelopeningen in de voorgevel aangepast:

- Het raam op het gelijkvloers wordt verticaal uitgebreid (2,2 m hoog ipv 1,6 m hoog)
- Het raam op de eerste verdieping wordt vervangen door een smaller maar hoger exemplaar: de breedte wijzigt van 2,8 m naar 2,15 m, terwijl de hoogte toeneemt van 1,3 m (over het grootste deel van het raam) naar 2,1 m over de volledige breedte.

2. HISTORIEK

Er zijn geen eerdere vergunningen, meldingen en/of weigeringen voor dit perceel bekend.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een deelgebied met specifieke voorschriften.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'ANTWERPSESTEENWEG - ORCHIDEESTRAAT' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 26 juni 2018). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor wonen.

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 **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement. Het wijkt af op de volgende punten:

Artikel 4.20 - Natuurlijke verlichting

In een appartement, een eengezinswoning, een schakelwoning en een hospitawoning moeten de woonkamer, de keuken en de slaapkamer daglicht ontvangen. Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen:

> uitmonden in de openlucht

> voor een studio en een kamer moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de netto vloeroppervlakte van het lokaal bedragen;

> voor een keuken en een woonkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de netto vloeroppervlakte van de keuken of de woonkamer bedragen, met een minimum van 1 m²;

> voor een slaapkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/12 van de netto vloeroppervlakte van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1 m².

Woonkamers en slaapkamers mogen niet uitsluitend verlicht worden door dakkoepels. Worden niet meegerekend voor de berekening van de oppervlakte: de daglichten in een scheidingsmuur en de vensters of openingen die uitgeven op een overdekte ruimte. Vensters die uitgeven op een veranda worden wel meegerekend voor de berekening van de oppervlakte. Het plafond van een kelder die gebruikt wordt als woonkamer, keuken of slaapkamer van een eengezinswoning of van een appartement, of die gebruikt wordt als kamer of als studio, moet steeds minimum 1 meter boven het maaiveld gelegen zijn.

Toetsing: De achterste slaapkamer op de dakverdieping voldoet niet aan de vereisten inzake natuurlijke lichtinval zoals bepaald in het Algemeen Bouwreglement. De verhouding tussen het raamoppervlak en de vloeroppervlakte van de kamer bedraagt slechts 1/14, terwijl een minimale verhouding van 1/12 vereist is. Om aan de regelgeving te voldoen, dient de aanvrager een groter dakraam of een tweede dakraam te voorzien waardoor de cumulatieve oppervlakte van de ramen minimaal 1/12 van de oppervlakte van de slaapkamer bedraagt. Deze bijkomende opening moet bovendien uitzicht bieden op de tuinzone door deze ramen te plaatsen op ooghoogte. Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.

- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- 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

Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 91,2 m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 7500 l.

De hemelwaterput die geplaatst wordt heeft slechts een volume van 5000 l, waardoor het voorstel niet voldoet aan de bepalingen uit de hemelwaterverordening. Er wordt geen afwijking van de hemelwaterverordening gevraagd. Het plaatsen van een hemelwaterput van 7500 l wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen. De te plaatsen hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem. Dit is opgenomen als **opmerking**.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs verplicht naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden. Dit is opgenomen als **opmerking**.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf. Dit is opgenomen als **opmerking**.

Infiltratievoorziening

De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. Het buffervolume van deze bovengrondse infiltratievoorziening moet volgens de verordening minimaal 2020 l bedragen en de infiltratieoppervlakte hebben minimaal 4,9 m².

De aanvrager voorziet een bovengrondse infiltratiekom met een buffervolume van slechts 1.250 l en een oppervlakte van 4 m². Deze voorziening voldoet dus niet aan de minimumbepalingen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Hemelwaterverordening. Om tegemoet te komen aan de regelgeving, moet de infiltratievoorziening worden aangepast zodat ze voldoet aan de bepalingen uit de gewestelijke hemelwaterverordening. Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

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 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 heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

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

De aanvraag omvat een aanbouw met een bouwdiepte van 18,5 m op het gelijkvloers en 14,5 m op de eerste verdieping. Het geldende BPA bevat geen specifieke voorschriften met betrekking tot bouwdiepte, waardoor de bouwdiepte in de voorliggende aanvraag aanvraag moet worden getoetst aan de principes van goede ruimtelijke ordening.

Hoewel de voorgestelde bouwdiepte van 18,5 m op het gelijkvloers en 14,5 m op de eerste verdieping groter is dan wat doorgaans wordt toegestaan, kan deze in de specifieke context als aanvaardbaar worden beschouwd. De rechterbuur bouwt eveneens dieper op de verdieping, en de afwijking ten opzichte van de linkerbuur blijft beperkt. Bovendien beschikken de woningen in de omgeving over ruime tuinen, waardoor er voldoende licht, lucht en open ruimte behouden blijft. Gelet op de bestaande bebouwing en de ruimtelijke context in de directe omgeving, wordt de voorgestelde bouwdiepte in deze aanvraag als inpasbaar beschouwd binnen het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De ruimtes in het aanbouwvolume worden kwalitatief ingericht, met een meer open indeling in vergelijking met de bestaande toestand, waar de ruimtes eerder versnipperd waren. Dankzij de zorgvuldig geplaatste ramen ontvangt het nieuwe volume voldoende natuurlijk zonlicht, wat bijdraagt aan het wooncomfort en de leefkwaliteit van de woning.

Daarnaast wordt ook het hoofdvolume intern heringericht. De badkamer, die zich momenteel op het gelijkvloers bevindt, wordt verplaatst naar de eerste verdieping. Op de dakverdieping (zolder) worden twee slaapkamers ingericht. Beide kamers ontvangen natuurlijk licht via dakramen. Hoewel dakramen op zich minder optimaal zijn qua lichtinval en uitzicht, is de situatie aan de voorzijde aanvaardbaar: daar worden twee dakramen op ooghoogte voorzien, die samen zorgen voor een voldoende cumulatieve raamoppervlakte en uitzicht naar buiten toe. Ter hoogte van de slaapkamer in de dakverdieping aan de achterzijde is er echter slechts één dakraam voorzien, wat onvoldoende is voor een goede natuurlijke lichtinval. Daarom wordt voorgesteld om hier een groter raam te voorzien of te opteren voor twee dakramen, analoog aan de voorzijde. Deze ramen dienen eveneens op ooghoogte geplaatst te worden, zodat ze niet alleen zorgen voor voldoende daglicht, maar ook voor visueel contact met de tuinzone.

Tot slot worden de voor-, zij- en achtergevel geïsoleerd en opnieuw afgewerkt. De gevelisolatie heeft een positief effect heeft op zowel het wooncomfort als de energie-efficiëntie van de woning. De gevels worden na isolatie op een kwalitatieve manier afgewerkt en sluiten visueel aan bij het bestaande straatbeeld. De totale uitsprong van het gevelpakket (isolatie + afwerking) voorbij de bestaande gevellijn mag maximaal 26 cm bedragen. Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**. De ingreep heeft geen nadelige impact op de omgeving. Aangezien de werken volledig op eigen terrein plaatsvinden, zonder overschrijding van de rooilijn, kan gunstig advies worden verleend voor het aanbrengen van de gevelisolatie en afwerking zoals aangevraagd.

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_2025066815_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 mevrouw Edona Kullolli gelegen te Pijkestraat 84, 9041 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:

Gevelisolatie:

De totale uitsprong van het gevelpakket (isolatie + afwerking) voorbij de bestaande gevellijn mag maximaal 26 cm bedragen.

Hemelwaterput:

Er moet een hemelwaterput geplaatst worden met een inhoud van minimaal 7500 l. De te plaatsen hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opvangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. De overloop van deze hemelwaterput moet worden aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

Bovengrondse infiltratievoorziening:

De bovengrondse infiltratievoorziening moet een buffervolume hebben van minimaal 2020 l en de infiltratieoppervlakte moet minimaal 4,9 m² bedragen. Verder moet deze voorziening ook voldoen aan de andere bepalingen uit de gewestelijke hemelwaterverordening (meer informatie: zie [technisch achtergronddocument](#))

Natuurlijk licht:

Om te voldoen aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement van Stad Gent, dient in de achterste slaapkamer op de dakverdieping een groter dakraam of een tweede dakraam te worden voorzien. De gezamenlijke raamoppervlakte moet minimaal 1/12 van de vloeroppervlakte van de kamer bedragen. Daarnaast moeten de ramen op ooghoogte worden geplaatst, zodat ze niet alleen zorgen voor voldoende natuurlijke lichtinval, maar ook voor uitzicht op de tuinzone.

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.

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).

Bodemingrepen:

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Rookmelders:

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

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

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

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de 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 bouw fysieke 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 beroepsindiener 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_07153 - OMV_2025066815 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Pijkestraat, 9041 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025066815

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_WONING_G_N_1_VOORGEVEL.pdf	rrImJTkMIEAaalVJENP/Rw==
BA_WONING_G_B_2_ACHTERGEVEL.pdf	NQprY0ucXzJ81Dv5EFk+wQ==
BA_WONING_G_N_2_ACHTERGEVEL.pdf	VtMuQ9doQx5sS7kOz/oaxA==
BA_WONING_G_B_1_VOORGEVEL.pdf	WPIALNpNle8ScY8pcMeDBQ==
BA_WONING_G_B_3_ZIJGEVEL RECHTS.pdf	IFtkVlcbgqSW3nxA1+HeCw==
BA_WONING_G_N_3_ZIJGEVEL RECHTS.pdf	T39nCYIKQ7qOzabLUV4C9A==
BA_WONING_T_B_1_PROFIEL 1-1.pdf	76r2oRzoFmgwuMyk4wCXXw==
BA_WONING_T_N_1_PROFIEL 1-1.pdf	o2wDTdwwwAV6lAnuHJdChA==
BA_WONING_P_N_2_VERDIEPING 1.pdf	PreZfno7Bb6Kq5cn8i3xUg==
BA_WONING_P_B_2_VERDIEPING 1.pdf	OsLBhFltQfSu0r7iBcrnow==
BA_WONING_P_N_1_GELIJKVLOERS.pdf	mi9sTK10uD+nS3m1Cdp7IQ==
BA_WONING_P_N_4_FUNDERING- RIOLERING.pdf	Uu/pcSiTrN+AbSAeooEsAA==
BA_WONING_P_B_3_FUNDERING- RIOLERING.pdf	0OcDs4BbhtWQbFfC41XngQ==
BA_WONING_P_N_3_DAKVERDIEPING.p df	YGwSZ7oA2VHBuxsimz5gYA==

BA_WONING_P_B_1_GELIJKVLOERS.pdf	82agKXvgs8bWOxNz4H0kzQ==
BA_WONING_I_N_1_INPLANTINGSPLAN.pdf	YCJemYDmtrqxEefELOFltw==
BA_WONING_I_B_1_INPLANTINGSPLAN.pdf	43g4bjElgeFuLYrn7IkeBA==
BA_WONING_S_N_1_DOORSNEDE AB.pdf	Dj9wpHgOaaW4BeEDQHQBWg==
BA_WONING_S_B_1_DOORSNEDE AB.pdf	oFXWj4QXe08O0ASob6Jetg==