



2025_CBS_07190 OMV_2025051602 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Klinkkouterstraat, 9040 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?

David De Beukelaer - Isa De Wispelaere met als contactadres Klinkkouterstraat 24, 9040 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025051602) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 25 juni 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Klinkkouterstraat 24, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 1149R3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 juli 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 13 augustus 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

De bouwgrond betreft een perceel langsheen de Klinkkouterstraat in de wijk Dampoort in de deelgemeente Sint-Amandsberg. De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, de hoofdgebouwen in deze straat tellen 1 tot 3 bouwlagen. De panden zijn hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen.

Morfologie perceel en bebouwing

- * Afmeting perceel: De oppervlakte bedraagt ca. 224 m², de straatbreedte meet 7,88 m.
- * Type bebouwing: Rijbebouwing.
- * Functie van het pand: Eengezinswoning.
- * Volume hoofdgebouw: 2 bouwlagen met asymmetrisch zadeldak, de diepte meet 9,54 m.
- * Volume aanbouwen: Op de gelijkvloerse bouwlaag: een maximale bouwdiepte van 12,02 m (gemeten inclusief het hoofdgebouw).
- * Oppervlakte buitenruimte: +ca 129 m². Hierop staat tegen de rechter zijperceelsgrens een grote tuinaanbouw van ca. 56,6 m². De onbebouwde oppervlakte bedraagt ca. 72,1 m², hiervan is ca. 25,9 m² verhard.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

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

Volume / gevels / binnenindeling woongebouw

Hoofdgebouw:

- * Dit bouwvolume wordt gewijzigd: Aan de linker zijde worden de achtergevel en de kroonlijst, over een breedte van 2,57 m (boven de trappenhal), opgehoogd. De bestaande kroonlijsthoogte van 6,36 m verhoogt naar een nieuwe hoogte van 7,52 m boven het trottoirpeil.
- * Achtergevel dakophoging: Deze gevel wordt bekleed met houten gevelbekleding en het dak met rode dakpannen.
- * Voorgevel hoofdgebouw: Geen aanpassingen.

Aanbouwen:

- * De bestaande aanbouw (veranda) wordt gesloopt.
- * Er wordt een nieuwe aanbouw tegen het hoofdgebouw opgericht, deze is perceelbreed en reikt tot een bouwdiepte van 12,84 m (inclusief het hoofdvolume). De bouwhoogte bedraagt 1 bouwlaag, met afhellend dak naar de tuin toe. De hoogte tegen het hoofdgebouw meet 3,95 m en de kroonlijsthoogte meet 2,43 m boven het trottoirpeil.
- * De achtergevel wordt afgewerkt met houten gevelbekleding, hierin komen 2 ramen.

Binnen-indeling:

- * De kelderverdieping: Geen aanpassingen.
- * De trap wordt volledig vervangen.

* De gelijkvloerse bouwlaag: Het hoofdgebouw wordt ingevuld met de inkom en nieuwe trap met onderliggend toilet, de zitkamer, een living en een berging. In de achtergevel verdwijnt het schrijnwerk uit de raamopening, dit wordt een permanente opening.

In de nieuwe aanbouw komt een open keuken met eetruimte.

* De 1^e verdieping: De badkamer, de voorste slaapkamer en het toilet blijven behouden.

Achteraan wordt de tussenmuur tussen de trappenhal en de naastliggende kamer verwijderd.

* De dakverdieping: De 3 bestaande slaapkamers blijven behouden. In het nieuwe, verhoogde dakdeel boven de trap wordt achteraan nog extra bergruimte gecreëerd.

Aanpassingen buitenruimte / verharding / tuinbergingen

De bestaande verharding wordt uitgedragen en op dezelfde oppervlakte herverhard.

Profielen scheidingsmuren

Volgende aanpassing wordt voorzien aan de linker scheidingsmuur: Tussen een bouwdiepte van 9,54 m en 10,62 m wordt de muur verhoogd naar maximaal 3,95 m boven het trottoirpeil.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

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

Er worden een hemelwaterput (7.500 L) en een infiltratievoorziening (infiltratieoppervlakte: 9,34 m²; inhoud: 2.200 L) voorzien.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 22/02/2024 werd een vergunning afgeleverd voor het opsplitsen van een woning in 2 woningen. (OMV_2023164815)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 02/05/1963 werd een vergunning afgeleverd voor de gedeeltelijke verbouwing van een woning en atelier. (1963 SA 11.220)

* Op 28/04/1986 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van de voorgevel van een ééngezinwoning. (1985/1592 (1985/185 SA))

* Op 06/10/1988 werd een vergunning afgeleverd voor aanbrengen van bruine gevelplaketten. ((1988/133 SA) 1988/1523)

* Op 29/03/1994 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel en het plaatsen van plaketten. (1994/60033)

* Op 02/07/2009 werd een vergunning afgeleverd voor wijzigen van 2 woningen naar 1 woning. (2009/60128)

* Op 26/02/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het maken van een garage in de hobbyruimte vooraan kant straat. (2014/60251)

* Op 21/09/2017 werd een vergunning afgeleverd voor regularisatieaanvraag voor het vernieuwen van een volière. (2017/02037 Dig)

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). 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 werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

Dit leidt tot volgende opmerkingen en/of bijzondere voorwaarden:

Artikel 4.18 – Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning:

Een slaapkamer wordt beoordeeld als een afzonderlijke lokaal.

Op de 1^e verdieping achteraan wordt een interne muur gesloopt tussen een bestaande kamer en de trappenhal, zodat deze niet meer van elkaar gescheiden zijn en de privacy van deze kamer verloren gaat. Bijgevolg kan deze niet als een slaapkamer worden gebruikt.

Indien men deze (voldoende grote) kamer toch als slaapkamer wenst te gebruiken, dan dient opnieuw een scheidingswand tussen de trappenhal en deze kamer te worden opgetrokken.

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.

- *Korte beschrijving dakoppervlakten, groendaken en verhardingen*
Oppervlakte bestaande dak hoofdgebouw: 75,18 m².
Oppervlakte nieuw bijgebouw: 26,00 m².
Oppervlakte nieuwe verharding: 25,9 m².
- **VERHARDING**
Met de aanvraag worden op het perceel een aantal verhardingen aangelegd. De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%) en/of de niet-waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).
-> Het ontwerp voldoet aan de vereisten.
- **Hemelwaterput**
De bestaande woning wordt uitgebreid, waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 101,18 m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 7.500 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.

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.

-> Het ontwerp voldoet aan de vereisten.

- **Infiltratievoorziening**
Het perceel is groter dan 120 m², namelijk 224 m². Bijgevolg dient een infiltratievoorziening te worden aangelegd.
De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt 71,18 m² (dit is totale opp. woongebouw, min 30 m² omwille van hergebruik van hemelwater uit hemelwaterput).

Het ontwerp voorziet een infiltratievoorziening, maar deze voldoet niet qua inhoud.

De infiltratievoorziening moet voldoen aan volgende bepalingen:

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

a) Vereiste infiltratieoppervlakte van 5,69 m² (8% van 71,18 m²)

b) Vereiste buffervolume van 2.349 L (33L/m² X 71,18 m²)

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig.

Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag - mits toepassing van bovenstaande maatregelen - de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Ligging en biologische waarderingskaart:

* Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750m van habitatrichtlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.

*Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

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 werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

De aanvraag voorziet het behoud van de functie 'eengezinswoning'. De verbouwingswerken voorzien aanpassingen aan de woning om de woonkwaliteit voor het inwonende gezin te verbeteren.

Bouwvolumes en scheidingsmuren

Hoofdgebouw:

Het verhoogde geveldeel linker achteraan krijgt een kroonlijsthoogte van 7,52 m. De bouwhoogte is een normale bouwhoogte en bovendien is de kroonlijsthoogte identiek aan deze van het linker aanpalende hoofdgebouw.

De plaatselijke ophoging kadert bijgevolg goed binnen de omliggende hoofdgebouwen.

Gelijkvloerse bouwlaag:

De nieuwe aanbouw reikt tot 12,84 m achter de rooilijn. Dit is een beperkte bouwdiepte, waardoor op dit perceel voldoende ruimte vrij gehouden blijft voor een voldoende grote buitenruimte met terras en een groene zone en ook het behoud van de ruime, bestaande bijgebouwen rechts.

De nieuwe bouwhoogte van het hellende dak van de woningaanbouw, 3,95 m ter hoogte van het hoofdgebouw en 2,43 m ter hoogte van de kroonlijst, is een aanvaardbare bouwhoogte.

De bouwdiepte en bouwhoogte kunnen ten aanzien van de betreffende perceelsdiepte beschouwd worden als normale en gebruikelijke bouwmaten voor een gelijkvloerse aanbouw.

De profielen van de linker scheidingsmuur moet voor het oprichten van de nieuwe aanbouw worden aangepast. De extra bouwhoogten en -diepte is zeer beperkt: Tussen een bouwdiepte van 9,54 m en 10,62 m achter de rooilijn, dus over een maximale lengte van 1,08 m net achter

het hoofdgebouw, wordt de bouwhoogte met maximaal 0,43 m opgehoogd. Bijgevolg kan er gesteld worden dat de aanpalende percelen niet te sterk ingebouwd worden. De burens zullen geen onaanvaardbare vermindering van de belichting, bezonning en/of zichten ervaren. Verder hebben de eigenaars van de 2 aanpalende percelen geen bezwaar ingediend.

De volume aanpassingen worden positief beoordeeld: ze resulteren in een ruimtelijk verbetering op het eigen terrein en hebben geen onaanvaardbare negatieve impact op de omliggende percelen.

Gevels

Enkel in de achtergevel worden aanpassingen voorzien: 1/ de dakopbouw boven de trappenhal (links) van het hoofdgebouw en 2/ de nieuwe gelijkvloerse aanbouw. Beide geveldelen worden bekleed met hout: dit is een volwaardige gevelafwerking, die qua vormgeving en gevelmaterialen kaderen binnen de omgevende bebouwing.

Binnen-indeling

De nieuwe indeling op de verschillende bouwlagen zorgen voor een meer praktische inrichting. De open dagleefruimten op de gelijkvloerse bouwlaag zijn goed met elkaar gebonden en resulteren in een groter ruimtegevoel. Het plaatsen van een groot raam in de achtergevel van de aanbouw zorgt voor een sterk contact met de buitenruimte. De verschillende dag- en nachtruimten zijn voldoende groot en ontvangen voldoende het daglicht.

Op de 1^e verdieping wordt een muur tussen de trappenhal en de naastliggende kamer gesloopt. Dit houdt in dat deze kamer onvoldoende privacy heeft en niet langer als een slaapkamer kan worden gebruikt, tenzij er een nieuw wand wordt geplaatst.

Verder wordt er voldoende bergruimte binnen de woning voorzien.

We kunnen stellen dat de verbouwingswerken een meerwaarde betekenen voor de woonkwaliteit van deze eengezinswoning, zonder dat de ruimtelijke kwaliteiten van de buurt aangetast worden.

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_2025051602 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 aan David De Beukelaer - Isa De Wispelaere gelegen te Klinkkouterstraat 24, 9040 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Hemelwaterput

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

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

Infiltratievoorziening

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

- a) Vereiste infiltratieoppervlakte van 5,69 m² (8% van 71,18 m²)
- b) Vereiste buffervolume van 2.349 L (33L/m² X 71,18 m²)

Achterste kamer 1^e verdieping

Een slaapkamer wordt beoordeeld als een afzonderlijke lokaal.

Op de 1^e verdieping achteraan wordt een interne muur gesloopt tussen een bestaande kamer en de trappenhal, zodat deze niet meer van elkaar gescheiden zijn en de privacy van deze kamer verloren gaat. Bijgevolg kan deze niet als een slaapkamer worden gebruikt.

Indien men deze (voldoende grote) kamer toch als slaapkamer wenst te gebruiken, dan dient opnieuw een scheidingswand tussen de trappenhal en deze kamer te worden opgetrokken.

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.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via 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 ver mogelijk gescheiden aangelegd worden zodat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden en zal dit voor de aangelanden opgelegd worden.

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

Openbaar domein:

Sloop:

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads Kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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).

Rookmelder

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

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. **Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.**

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij 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 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_07190 - OMV_2025051602 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Klinkkouterstraat, 9040 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025051602

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_2422VERBOUWING_G_B_01.pdf	lOyb5JEY2OTfKNKinVf6nQ==
BA_2422VERBOUWING_G_B_02.pdf	n0UX+h5u2O+MfpfCAe8JTg==
BA_2422VERBOUWING_G_N_01.pdf	El4sIh5OfEslYJOzrjvI2w==
BA_2422VERBOUWING_G_N_02.pdf	0VgTEsaSQAttJJulbcLfyQ==
BA_2422VERBOUWING_I_B_01.pdf	cskcmC5dPyngWObrYWUMdA==
BA_2422VERBOUWING_I_N_01.pdf	LvMFHyfpiPvDsReEJkVf6A==
BA_2422VERBOUWING_L_B_01.pdf	p21gwzsfATpnXgdc0n7Lqw==
BA_2422VERBOUWING_L_N_01.pdf	QMqPAn5fxjPnOGXkOCSSGA==
BA_2422VERBOUWING_P_B_01.pdf	t0oKeAr03JNwuWqeUla8LA==
BA_2422VERBOUWING_P_B_02.pdf	XYZiW5w42Ljr+Vjy3fDGXQ==
BA_2422VERBOUWING_P_B_03.pdf	EPjm/G5rWTqV76zOEsG3uA==
BA_2422VERBOUWING_P_B_04.pdf	cKTod5QXjNh3MkJ39gauRA==
BA_2422VERBOUWING_P_B_05.pdf	UYO/RJ1zki4PSIJ2DMejHw==
BA_2422VERBOUWING_P_N_01.pdf	eCvi5NDa8Un2jJBOW1zBDg==

BA_2422VERBOUWING_P_N_02.pdf	F/35XhZGiwnA6GPZ1fKt/w==
BA_2422VERBOUWING_P_N_03.pdf	7kS1YxMd/IVgTWDQmhKh0g==
BA_2422VERBOUWING_P_N_04.pdf	u1+yEXWbxAsiUoOGN6gw3A==
BA_2422VERBOUWING_P_N_05.pdf	/WJJwK+CwyfInBhbsoWWQ==
BA_2422VERBOUWING_S_B_01.pdf	EhSKd/osVdQShnFTt679IQ==
BA_2422VERBOUWING_S_B_02.pdf	WMxMcDTPmvNQM6LdnmY8kw==
BA_2422VERBOUWING_S_N_01.pdf	Smj5gEp9sYoDai8vLHwsjQ==
BA_2422VERBOUWING_S_N_02.pdf	isMQsEfPc5W6tqfbPOC6mQ==
BA_2422VERBOUWING_T_B_01.pdf	tQ1zyKQ4aubgxf1Nw1jPsg==
BA_2422VERBOUWING_T_N_01.pdf	Gu3lr9dDPy4a8Cch34a4Rg==