



2025_CBS_07457 OMV_2025054082 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een verbouwing aan een eengezinswoning (wijziging t.a.v. OMV_2021079230 dd 29/07/2021) - zonder openbaar onderzoek - Henegouwenstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 28 augustus 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, 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?

De heer Manfred WANSINK met als contactadres Korte Ouderkerkerdijk 54, 1096 Amsterdam heeft een aanvraag (OMV_2025054082) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 9 mei 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van een verbouwing aan een eengezinswoning (wijziging t.a.v. OMV_2021079230 dd 29/07/2021)
- Adres: Henegouwenstraat 40, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 3 sectie C nr. 617Z

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
20 augustus 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen woning is gelegen langsheen de Henegouwenstraat in het centrum van de stad Gent. De omgeving bestaat uit gesloten bebouwing. In de omgeving komt een mix aan functies voor, in de Henegouwenstraat zijn dat voornamelijk handelsruimtes op het gelijkvloers met een woonfunctie op de verdiepingen.

De vergunde toestand van het pand betreft een **eengezinswoning met handelsruimte** (kleiner dan 100m²) als nevenfunctie op het gelijkvloers. Het pand is opgebouwd uit 3 volle bouwlagen en afgewerkt met een mansardedak. Het perceel waarop de woning is ingeplant heeft een zeer beperkte diepte, zijnde 6,62m. Het perceel is gelijkvloers volledig bebouwd. Het pand zelf heeft een oppervlakte kleiner dan 220m² en betreft bijgevolg een te beschermen eengezinswoning.

Noot van de Omgevingsambtenaar: Op de plannen bestaande/vergunde toestand wordt de gelijkvloerse verdieping foutief ingetekend als een bureauruimte.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het **bouwkundig erfgoed** (ID 54691) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

"Burgerhuis met winkel.

Winkelhuis deel uitmakend van de huizen gebouwd bij de aanleg van de straat in het laatste kwart van de 19de eeuw naar ontwerp van architect Edmond De Vigne, behorende tot de doorsnee-architectuur van die tijd: sobere bak- en hardsteenbouw met drie bouwlagen en meestal twee traveeën, onder mansardedak (leien of kunstleien) met dakkapellen, bekroond met houten frontons. Als winkelstraat voorzien hebben alle huizen ontworpen winkelpuien met grote vitrines, met gekorniste puilijst, op de verdieping bekroond met doorlopende ijzeren leuningen. Hoekhuizen met afgesnuite hoektravee. Twee traveeën zoals nummer 36, met gelijkaardige pui-indeling doch van hardsteen, doorlopend balkon en verticaal geritmeerde bovenverdiepingen met zwaar omlijste rechthoekige vensters onder meer diamantkop, klossen met drop en bekronende druiplijsten."

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft een regularisatie voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning. Deze aanvraag is een wijziging ten aanzien van OMV_2021079230 d.d. 29 juli 2021.

Op de gelijkvloerse verdieping wordt de handelsruimte ingericht als een bureauruimte horende bij de eengezinswoning. Interne muren worden hiervoor weggenomen.

Verder wordt de woning in volume uitgebreid. Op de eerste verdieping wordt een volume-uitbreiding voorzien tot een bouwdiepte van 6,62m (tot tegen de achterste perceelsgrens) en een bouwhoogte van ca. 7,10m. Hiervoor moeten de gemene muren volgens de aangeleverde plannen niet worden opgehoogd. Deze uitbreiding wordt voorzien voor het plaatsen van een nieuwe keuken. De muur tussen de bestaande keuken/eetkamer en de woonkamer wordt

gesloopt voor het vergroten van deze ruimte en het creëren van een open eetkamer en woonkamer.

Bovenop dit nieuw bouwvolume wordt een dakterras ingericht van 7,3m². Dit terras is toegankelijk via een trap in de keuken en een opendraaiend dakraam in de vloer van het terras. Er worden geen nieuwe borstweringen en/of zichtschermen geplaatst bij het dakterras.

Verder worden enkele interne wijzigingen voorzien in de woning. Op de tweede verdieping wordt een slaapkamer (van 11m²), een badkamer en een toilet ingericht. Op de derde verdieping bevindt zich een tweede slaapkamer (van 12m²), een bureau en een badkamer. Er worden geen werken voorzien aan de voorgevel.

De riolering wordt aangepast en gescheiden voorzien. Er wordt geen septische put noch een hemelwaterput geplaatst.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunning en bouwmisdrijven zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 29 juli 2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een meergezinswoning naar een eengezinswoning. (OMV_2021079230)

Bouwmisdrijven

Voor het perceel was volgend verjaard bouwmisdrijf gekend: er werd op 26 maart 2013 vastgesteld dat het pand in gebruik was met 2 studio's:

- Op 1ste verdieping 1 studio, op 2de verdieping 1 studio.
- Op gelijkvloers garage, inkom en traphal en een toonzaal van zelfstandige(fotografe).
- Elke studio beschikt over een leef- en slaapruijnte, een keukenblokje met eetruimte, een douche, een toilet en lavabo. Oude huurcontracten tonen aan dat de 2 studio's sedert 2003 en 2006 in gebruik zijn. Vóór 2003 was dit pand in gebruik als een eengezinswoning.
- Voor de omvorming van eengezinswoning tot 2 woonentiteiten werd geen stedenbouwkundige vergunning verleend. Het bouwmisdrijf blijft echter wel bestaan.

Op basis van onze vaststellingen en de ingewonnen informatie wordt dit gebouw stedenbouwkundig vergund geacht als een eengezinswoning met handelsruimte (kleiner dan 100m²) als nevenfunctie op het gelijkvloers.

Op 27 juli 2021 werd een omgevingsvergunning OMV_2021079230 verkregen voor het verbouwen van een meergezinswoning naar een eengezinswoning. Het bouwmisdrijf voor de wederrechtelijke opdeling naar 2 studio's bleef ondertussen bestaan.

Op 5 september 2023 werd aan onze dienst nieuwe informatie aangereikt die bevestigen dat de verbouwingswerken van de omgevingsvergunning zijn aangevat.

Er moet daarvoor nog een nacontrole uitgevoerd worden.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). 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 niet volledig in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, volgende punten worden besproken:

Artikel 3.4 beoogt de verplichte plaatsing van een gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater, en regelt de wijze waarop deze stelsels moeten afvoeren naar het openbaar domein. Bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, is de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien.

Toetsing: Voorliggende aanvraag voorziet wijzigingen aan de riolering en de aanleg van een gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater. Er wordt via de bijzondere voorwaarden opgenomen dat het aanleggen van een gescheiden afval- en hemelwater moet aangelegd worden. We verwijzen hiervoor naar de voorwaarden opgenomen in de laatste vergunning, OMV_2021079230.

Artikel 3.6 verplicht de plaatsing van een septische put bij nieuwbouw of bij verbouwingen van het gelijkvloers en/of de kelder die voor gevolg hebben dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan worden aangepast.

Toetsing: Gelet op de aard van de verbouwing en het feit dat het perceel volledig bebouwd is, wordt een **vrijstelling** m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put verleend. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.

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 - Afdeling 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 volledig 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 52m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 5.000 l. Echter kan hiervoor een afwijking worden toegestaan mits volgende motivering: Gelet op de aard van de verbouwing en het feit dat het perceel volledig bebouwd is, wordt een **vrijstelling** verleend m.b.t. het plaatsen van een nieuwe hemelwaterput.

Groendak

Het nieuwe platte dak wordt aangelegd als een dakterras. Het dakterras kan niet aangelegd worden als een groendak.

Infiltratievoorziening

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

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 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.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De opname in het CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigen de erfgoedwaarden van het pand. Archiefonderzoek toonde aan dat het pand werd opgetrokken in 1887 als deel van een eenheidsarchitectuur. Een verbouwing in 1953 vormde de oorspronkelijke linkse winkel om tot een garage. De winkelpui werd vervangen door een poort. Plaatsbezoek bevestigde dat het pand zijn oorspronkelijke structuur en interieurafwerkingen vrijwel volledig behield vóór de aanvang van de verbouwing in 2021. Op de eerste, tweede en dakverdieping bleven de kamerindeling, oorspronkelijke stucwerkplafonds, paneeldeuren en

schouwen met hun schouwmantel behouden. De toen aanwezige beperkte muurdoorbrekingen hadden de afleesbaarheid van de oorspronkelijk indeling niet aangetast. De oorspronkelijke trap bleef op alle verdiepingen behouden. Deze waardevolle en behouden structurele onderdelen van het pand bepaalden eveneens de erfgoedwaarde van het pand.

De behouden 19de-eeuwse architectuur van de straatgevel en het dak zorgen ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van het 19de-eeuwse straatbeeld. Het pand heeft een architecturale, esthetische en historische waarde.

Voorliggende aanvraag betreft een regularisatie voor reeds uitgevoerde werken en heeft als doel het aanpassen van een bestaande eengezinswoning aan de hedendaagse comforteisen.

Het pand bevindt zich in het kernwinkelgebied van Gent. In het kernwinkelgebied geldt het principe van de levendige plint. Dit houdt in de panden op het gelijkvloers een commerciële functie moeten behouden. Op voorliggende plannen wordt de gelijkvloerse verdieping ingericht als bureauruimte. Volgens de gegevens ingegeven in het Omgevingsloket wordt de nevenfunctie volledig weggenomen. Hierdoor is er het vermoeden dat de gelijkvloerse handelsplint zal verdwijnen en deze ruimte zal behoren tot de woonfunctie. Het wijzigingen van de gelijkvloerse economische functie naar wonen wordt vanuit de Visienota Detailhandel en Horeca niet toegestaan. Daarom wordt als een **bijzondere voorwaarde** opgenomen dat de gelijkvloerse verdieping niet mag omgevormd worden en de etalage niet mag worden dichtgemaakt of afgeplakt. De economische activiteit moet toegankelijk en zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.

De gevraagde volume-uitbreiding op de eerste verdieping heeft als doel het vergroten van de leefruimte van de woning. Gezien de ligging van het nieuw bouwvolume en de beperkte bouwdiepte kan akkoord worden gegaan met deze werken. De volume-uitbreiding heeft geen impact naar de aanpalende burelen en de onmiddellijke omgeving, aangezien deze zich binnen de gemene muren bevindt en hierdoor de gemene muren niet moeten worden aangepast. Alsook het nieuwe dakterras kan vanuit dit oogpunt worden toegestaan. Deze inrichting voldoet aan het Burgerlijk Wetboek betreft lichten en zichten zonder ophoging van gemene muren.

Echter toont de aanvraag op de plannen nieuwe versus bestaande toestand een gewijzigde binnenindeling die niet overeenstemt met de vergunde toestand of met de toestand vóór de aanvang van de werken in 2021. De toen aanwezige indeling en constructie van het gebouw waren verenigbaar met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand. De bij de verbouwing verwijderde indeling van de eerste verdieping heeft de erfgoedwaarden van het pand nodeloos aangetast. Omwille van deze redenen wordt als **bijzondere voorwaarden** opgenomen dat de aangepaste indeling op de eerste verdieping niet aanvaardbaar is. De verwijderde tussenwanden moeten herplaatst worden zodat de binnenindeling en de moulureplafonds die conform de vorige vergunning moesten behouden blijven de oorspronkelijke structuur en erfgoedwaarde van het interieur opnieuw weergeven.

Mits het toepassen van deze voorwaarde voldoet de woning alsnog aan de voorschriften opgenomen in het Algemeen Bouwreglement en kan de woon- en leefkwaliteit worden gegarandeerd.

De wijzigingen op de tweede en derde verdieping zijn minder ingrijpend en respecteren beter de oorspronkelijke indeling en erfgoedwaarden van het pand. De nieuwe inrichting is

aanvaardbaar. Deze ruimtes zijn alsook allen voldoende groot en worden van voldoende daglichttoetreding voorzien.

Op de ingediende plannen wordt het fronton van de dakkapel niet correct getekend. Als **bijzondere voorwaarde** wordt daarom gesteld dat de dakkapel integraal moet behouden blijven.

De opgelegde voorwaarden beogen een behoud en waar mogelijk herstel van de erfgoedwaarden.

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_2025054082 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het regulariseren van een verbouwing aan een eengezinswoning (wijziging t.a.v. OMV_2021079230 dd 29/07/2021) aan de heer Manfred WANSINK gelegen te Henegouwenstraat 40, 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:

Gelijkvloerse handelsplint

De plint dient een economische functie te behouden en deze activiteit moet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.

De etalage mag niet afgeplakt worden.

Erfgoed

Het fronton van de dakkapel is niet correct getekend op de plannen. De dakkapel moet integraal behouden blijven.

De aangepaste indeling van de eerste verdieping is niet aanvaardbaar.

De verwijderde tussenwanden moeten herplaatst worden zodat de binnenindeling en de moulureplafonds die conform de vorige vergunning moesten behouden blijven de oorspronkelijke structuur en erfgoedwaarde van het interieur opnieuw weergeven.

Riolering

Het afvoerstelsel dient aangepast te worden naar een gescheiden afvoerstelsel van afval- en hemelwater conform artikel 3.4 van het Algemeen Bouwreglement.

Zie voorwaarden opgenomen in omgevingsvergunning OMV_2021079230:

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting of verstuurd worden naar Stropstraat 1 te 9000 Gent.

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient in regel gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code

van goede praktijk voor rioleringssystemen: www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te screenen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die u via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijngeurhinder.

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 ter plaatse te laten infiltreren is de RWA-leidingen naar de straat 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 60cm. 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. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

Gelet op de aard van de verbouwing wordt een vrijstelling m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put verleend. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.

De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht) voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden).

Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel “onbereikbaar gesloten” stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

De bouwheer is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de verhardingen van de openbare weg, 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.

De 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, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail: tdwegen@stad.gent of met de post: Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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 eventuele 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). U dient er rekening mee te houden dat de behandeling van deze aanvraag een bepaalde doorlooptijd nodig heeft (zie ook website).

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 vervalltermijn 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 vervalltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid,

van het decreet van 25 april 2014.

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

Het bevoegde bestuur kan bij de 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_07457 - OMV_2025054082 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een verbouwing aan een eengezinswoning (wijziging t.a.v. OMV_2021079230 dd 29/07/2021) - zonder openbaar onderzoek - Henegouwenstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025054082

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_A_Gevelachter.pdf	USzVzL9lqoq57NbVcrsyZQ==
BA_Woning_G_B_A_Gevelachter.pdf	ZlYINuSExqmLGceZrOiCFw==
BA_Woning_G_B_V_Gevelvoor.pdf	zohX82O7cpM70WtHH5FEFA==
BA_Woning_G_N_V_Gevelvoor.pdf	Am5HhJ7v3bqGO5tuHpNwtA==
BA_Woning_I_B_1_inplanting.pdf	GgwPo/5AEH6cwvZbKRjhWA==
BA_Woning_P_B_-1_Fundering.pdf	GIJtcstw792ga4Le+81hBA==
BA_Woning_P_B_0_Gelijksvloer.pdf	1VcB5Sfllo44I6o8IAWTZg==
BA_Woning_P_B_1_Verdiep1.pdf	9Sl8S6txg4j pzKIT/oCvtA==
BA_Woning_P_B_2_Verdiep2.pdf	Mwx0W4Uedsdb3yXB6ZDbnQ==
BA_Woning_P_B_3_Verdiep 3.pdf	6gwW/iYDqu0TuZr4Fgf9jQ==
BA_Woning_P_B_4_Dak.pdf	hW1P0ClhTh1Do4RtI66tdA==
BA_Woning_P_N_-1_Fundering.pdf	gutNNTunu4eP5U49wmGpBA==
BA_Woning_P_N_0_Gelijksvloer.pdf	ANdtUiUrtaz07LfhQ3vamQ==
BA_Woning_P_N_1_Verdiep1.pdf	RLIZ/XbyhiHcqrrdNVRBQw==
BA_Woning_P_N_2_Verdiep2.pdf	SSvCgSb/9HHP/myigB0DIw==
BA_Woning_P_N_3_Verdiep3.pdf	fBXSDmeC2gSY+ZlnYHHS2g==
BA_Woning_P_N_4_Dak.pdf	D4VD3wediwsnZSJ1IHymrQ==
BA_Woning_S_B_A_SnedeAa.pdf	41ALRamjQUIMS2HhhKabwg==
BA_Woning_S_N_A_SnedeAa.pdf	QCm2uWS5ZE7NoF6IBPjwPw==
BA_Woning_T_B_1_terreinprofiel.pdf	GTpVTXkfWxjWMpAfeMph/A==
BA_Woning_T_N_1_terreinprofiel.pdf	tWxtEwkLlglpJqBf0L2O9g==