



2025_CBS_08549 OMV_2025092631 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van de woning, het slopen en heroprichten van het bijgebouw en het maximaal verwijderen van de buitenverharding - zonder openbaar onderzoek - Wazenaarstraat, 9050 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 oktober 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Rombout Peeters - Louise Degraeve met als contactadres Bromeliastraat 82, 9040 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025092631) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 1 augustus 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van de woning, het slopen en heroprichten van het bijgebouw en het maximaal verwijderen van de buitenverharding
- Adres: Wazenaarstraat 26, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 20 sectie A nr. 60L2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 augustus 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 24 september 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

De voorzijde van het perceel ligt langs de Wazenaarstraat in de wijk 'Oud Gentbrugge'. De achterzijde ligt langs de Lieven Delaruyestraat.

De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, de hoofdgebouwen tellen overwegend 2,5 en 3 bouwlagen. De panden zijn hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen.

Morfologie perceel en bebouwing

- Afmetingen perceel: De oppervlakte bedraagt ca. 97 m². De straatbreedte meet 5,08 m in de Wazenaarstraat en 5,27 m in de Lieven Delaruyestraat.
- Type bebouwing: Rijbebouwing.
- Functie van het pand: Eengezinswoning.
- Volume hoofdgebouw: 2,5 bouwlagen met zadeldak, de diepte meet 8,44 m.
- Volumes aanbouwen: Rechts staat een aanbouw met 2 bouwlagen en zadeldak. Links staat een gelijkvloerse aanbouw met lessenaarsdak, afhellend naar de zijperceelsgrens toe.
- Oppervlakte koer: ca. 11,7 m².
- Volumes aanbouwen tegen Lieven Delaruyestraat: Een gelijkvloers afdak met licht hellend dak. Er is een poort aan deze straatzijde.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

Het verbouwen van de gebouwen, met het behoud van de functie eengezinswoning. Deze werken gebeuren met het oog op een betere woonkwaliteit voor het inwonende gezin.

Volumes / Gevels / Binnenindeling

Hoofdgebouw:

- Het volume: Geen aanpassingen onder de kroonlijst.
- Dak: Het zadeldak wordt vernieuwd met behoud van de kroonlijsthoogten en de nokhoogte. Het nieuwe dakmateriaal bestaat uit roodbruine dakpannen.
- In het achterste dakvlak wordt een dakopbouw met plat dak voorzien, op 0,47 m afstand tot de achtergevel, de breedte meet 1,44 m en de hoogte meet 2,48 m. De afstanden tot de rechter en de linker zijperceelsgrenzen meten respectievelijk 2,67 m en 0,96 m. Als gevelmateriaal wordt beplanking voorzien in donkergroene tint.

- Voorgevel: De gevelopeningen van de voorgevel blijven behouden, de gevel wordt herschilderd in lichtgrijze tint en het schrijnwerk wordt vervangen in hout (kleur: natural).
- Achtergevel:

De dorpel van het raam op de 1^e verdieping wordt verlaagd. De gevel wordt geschilderd in lichtgrijze tint en krijgt ook nieuw schrijnwerk in hout (kleur: natural).

Aanbouwen:

- Deze bestaande aanbouwen worden gesloopt.
- Er worden nieuwe aanbouwen opgericht, die perceelbreed zijn en reiken tot een bouwdiepte van 12,84 m (gemeten inclusief het hoofdvolume). Rechts is het volume 2 bouwlagen hoog met plat dak, de dakrandhoogte meet 5,93 m boven het trottoirpeil. Links is het volume 1 bouwlaag hoog met plat dak, de dakrandhoogte meet hier 3,98 m boven het trottoirpeil.
- De achtergevel wordt op de gelijkvloerse bouwlaag bijna volledig uitgevoerd in ramen. Op de 1^e verdieping is een meer gesloten gevel aanwezig, met een rond raam, de gevelbekleding is beplanking in een donkergroen tint.

Binnenindeling hoofdgebouw en aanbouwen:

- De kelderverdieping: Geen aanpassingen.
- De gelijkvloerse bouwlaag: Het hoofdgebouw wordt ingevuld met de inkom- en trappenhal, de zitplaats, de eetplaats. In de aanbouw komt de keuken en een technische berging.
- De 1^e verdieping: Het hoofdgebouw behoudt haar indeling met de trappenhal en 2 slaapkamers. De aanbouw wordt ingevuld met een wasberging en een badkamer.
- De dakverdieping: De zolder wordt ingericht tot een grote slaapkamer (de netto-vloeroppervlakte met plafondhoogte 1,80 m is 23,2 m²).

Tuingebouwen langs Lieven Delaruyestraat:

Het afdak blijft behouden. De rechter scheidingsmuur ervan wordt vernieuwd. Ook de straatgevel Lieven Delaruyestraat wordt gesloopt en herbouwd in gevelmetselwerk en gekaleid in lichtgrijze tint. De bouwhoogte meet 2,42 m boven het trottoirpeil. In dit gevelvlak komt opnieuw een poortopening: deze heeft dezelfde locatie, is hoger en wordt ingevuld met 2 deuren die naar binnen openen (schrijnwerk: staal in donkergroene tint).

Aanpassingen profielen scheidingsmuren

LINKS:

- Tussen een bouwdiepte van 8,44 m en 12,84 m wordt de muur met 0,70 m verhoogd naar 5,93 m boven het trottoirpeil.
- Tussen een bouwdiepte van 12,84 m en 15,32 m verlaagt de muur met 0,09 m naar een hoogte van 5,23 m boven het trottoirpeil.
- Tussen een bouwdiepte van 15,32 m en de Lieven Delaruyestraat (hierbij maakt het perceel een hoek achter de rechter buur) wordt de tuinmuur gesloopt en

vervangen door een nieuwe gemetste muur met dezelfde bouwhoogte van 2,42 m boven het trottoirpeil.

RECHTS:

- Tussen een bouwdiepte van 8,44 m en 12,84 m wordt de muur verhoogd naar 3,98 m boven het trottoirpeil.

Straatgevel Lieve Delaruyestraat:

De nieuwe straatgevel behoudt een hoogte van 1 bouwlaag, over de volledige breedte 2,42 m boven het trottoirpeil. Gelet op de ligging tegen de scherpe straathoek is de uitwerking met 1 bouwlaag aanvaardbaar: er is geen ruimte om aan de beide straatzijden een hoofdgebouw te plaatsen. De bouwhoogte van deze muur sluit ook vlot aan bij de hoogte van de gelijkvloerse muur van de aanpalende buur.

Aanpassingen buitenruimte

De buitenruimte vergroot naar 14,63 m². Volgens de plannen wordt hierin een groenaanleg voorzien.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

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

Er wordt geen hemelwaterput en geen infiltratievoorziening voorzien.

De 2 nieuwe platte daken worden met een groendak aangelegd.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

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 3.8 – Groendak

Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte groter dan 6m² met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m².

Ontwerp: Er worden groendaken voorzien.

Volgende bijzondere voorwaarde wordt opgelegd:

Het nieuwe platte dak van het bijgebouw moet als een groendak te worden aangelegd: dit is een dak dat zo gebouwd wordt dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 liter per m².

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023) (zie *waterparagraaf*).

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

- *Hemelwaterput / Groendak*
Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning verbouwd. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.
De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden is 65,2 m².
Er moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5.000 L
De bouwheer vraagt een afwijking gezien de beperkte afmetingen van het perceel (97 m²) en de kleine onbebouwde buitenruimte (14,6 m²). Deze buitenruimte wordt reeds gebruikt voor het plaatsen van een septische put.

De afwijking voor het niet plaatsen van de hemelwaterput kan aanvaard worden.
De plaatsing van een septische put heeft immers voorrang op de plaatsing van een hemelwaterput in functie van de goede afwatering van het vervuilde water.

Het ontwerp voorziet in het inrichten van een groendak op de twee platte daken van de aanbouwen.

Het groendak dient aangelegd te worden overeenkomstig de bepalingen van het algemeen bouwreglement (artikel 3.8).

De aanleg van het groendak heeft een gunstig effect op de waterhuishouding en de natuurwaarden van het eigen perceel en de omgeving.

- *Infiltratievoorziening*
Het perceel is kleiner dan 120m², namelijk 97 m².
Er dient geen infiltratievoorziening te worden geplaatst.

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 750 m 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.

Besluit:

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 vervalttermijn 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 behoudt de functie 'eengezinswoning'.

De verbouwingswerken voorzien aanpassingen aan de woning om de woonkwaliteit voor het inwonende gezin te verbeteren, wat positief beoordeeld wordt.

Bouwvolumes en scheidingsmuren

Nieuw dakvolume hoofdgebouw met dakuitbouw:

Het nieuwe dak behoudt haar huidige hoogte, deze sluit aan op de daken van de linker- en rechter aanpalende hoofdgebouwen.

De dakuitbouw is voldoende beperkt qua volume en is voldoende ondergeschikt aan het volume van het hoofddak. Deze uitbouw is ruimtelijk aanvaardbaar.

Aanbouw 1^e verdieping (rechts):

De bouwdiepte van de nieuwe aanbouw met 2 bouwlagen reikt tot een diepte van 12,84 m achter de rooilijn. Dit is een bouwdiepte die 4,40 m dieper reikt dan de hoofdgebouwen op de linker en de rechter aanpalende percelen.

De bouwdiepte van dit 2 bouwlagen hoge bijgebouw vermindert met 1,10 m, het zadeldak wordt vervangen door een plat dak waarbij de totale bouwhoogte vermindert met 0,65 m, de rechter scheidingsmuur verhoogt wel met 0,70 m.

De ruimtelijke impact van deze 2 bouwlagen tellende uitbouw vermindert iets binnen deze dichtbebouwde omgeving. Verder heeft de rechter aanpalende eigenaar geen bezwaarschrift ingediend. Bijgevolg kan geoordeeld worden dat dit aangepaste bouwvolume wel aanvaardbaar is binnen de omgeving.

Gelijkvloerse bouwlaag links:

De nieuwe aanbouw bedraagt 12,84 m achter de rooilijn. Dit is een beperkte bouwdiepte die meer ruimte vrij houdt voor het inrichten van een buitenruimte met groene zone.

De bouwhoogte en de linker zijperceelsgrens van deze gelijkvloerse aanbouw verhoogt naar 3,98 m. Dit is een iets hogere bouwhoogte dan de normaal toegepaste bouwhoogte van 3,50 m. Gelet op de beperkte bouwdiepte van 12,84 m voor deze gelijkvloerse bouwlaag en het feit dat bij de linker buur tegen de betreffende scheidingsmuur een tuintrap aanwezig is en gezien de eigenaar van het rechter aanpalende perceel geen bezwaar heeft ingediend, kunnen we stellen dat de impact van deze verhoging voldoende beperkt blijft ten aanzien van deze rechter buur.

Herbouw muren afdak:

Het te behouden afdak krijgt nieuwe scheidingsmuren met een hoogte van 2,42 m ten opzichte van het trottoirpeil van de Lieven Delaruyestraat en blijft even hoog als de bestaande scheidingsmuren. Dit is een normale bouwhoogte voor een tuinmuur, die geen impact heeft op de aanpalende percelen. Bijgevolg is er geen bezwaar tegen het vernieuwen van deze muren.

Gevels

De aanpassingen aan de voorgevel Wazenaarstraat is beperkt: het gaat om een renovatie met herschilderen van de gevels en de plaatsing van nieuw schrijnwerk.

De achterste straatgevel in de Lieven Delaruyestraat wordt vernieuwd met een nieuwe poort. Deze ingrepen hebben een positief effect op de beeldkwaliteit van de 2 straatgevels. Extral a De aanpassingen aan de achtergevels kaderen voldoende binnen hun omliggende bebouwing.

Binnen-indeling

De nieuwe indeling op de verschillende bouwlagen zorgt voor een meer praktische inrichting. De open dagleefruimten op de gelijkvloerse bouwlaag zijn goed met elkaar gebonden en resulteren in een groter ruimtegevoel.

De verschillende dag- en nachtruimten zijn voldoende groot en ontvangen goed het daglicht. Het plaatsen van een glazen achtergevel op de gelijkvloerse bouwlaag zorgt voor een sterk contact met de buitenruimte.

We kunnen stellen dat de verbouwingswerken een meerwaarde betekenen voor de woonkwaliteit van deze eengezinswoning.

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_2025092631 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 de woning, het slopen en heroprichten van het bijgebouw en het maximaal verwijderen van de buitenverharding aan Rombout Peeters - Louise Degraeve gelegen te Wazenaarstraat 26, 9050 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:

Groendak

De nieuwe platte daken van de aanbouwen moeten als een groendak worden aangelegd: Een groendak is een dak dat zo gebouwd wordt dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 liter per m².

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.

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

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.

Openbaar domein

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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.

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3,5 m op het openbaar domein worden toegestaan. Dit is de bestaande oprit.

Opbouw:

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 m, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2 % richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

De garagepoort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

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-watrafvoer.**

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftiendertig 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 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 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_08549 - OMV_2025092631 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van de woning, het slopen en heroprichten van het bijgebouw en het maximaal verwijderen van de buitenverharding - zonder openbaar onderzoek - Wazenaarstraat, 9050 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025092631

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_Wazenaarstraat_G_B_1_voorgevel woning.pdf	JoRf1NBmYkwrUOtht38oRw==
BA_Wazenaarstraat_G_B_2_achtergevel woning.pdf	Y7hi5tIKSTv94PPIJZsYVA==
BA_Wazenaarstraat_G_B_3_achtergevel tuinmuur.pdf	lwZi/OAGiClpPytWJ2O48g==
BA_Wazenaarstraat_G_N_1_voorgevel woning.pdf	CyU/DKG4ATJL1H15tDFUwg==
BA_Wazenaarstraat_G_N_2_achtergevel woning.pdf	ORbTGD/5POPuGUVjZqJwZQ==
BA_Wazenaarstraat_G_N_3_achtergevel tuinmuur.pdf	RBHwMe4y1elc/iEjANWZXg==
BA_Wazenaarstraat_I_B.pdf	NFSsi9RBF04sCbOeyAnTpW==
BA_Wazenaarstraat_I_N.pdf	ekLEuYs3MgVc6GvhlGpQvQ==
BA_Wazenaarstraat_L.pdf	gOaHmCUbKem0izo1xogCVg==
BA_Wazenaarstraat_P_B_-1.pdf	NwzFTCvzNruH3vVJFWnM5w==
BA_Wazenaarstraat_P_B_0.pdf	c3j0A2t/ER2A5niI8+G9+A==
BA_Wazenaarstraat_P_B_1.pdf	dpCGCwL+Tw/uB7INX4ViZw==
BA_Wazenaarstraat_P_B_2.pdf	ZS7R/zYNE3eJM4aeATGr/A==
BA_Wazenaarstraat_P_B_dakenplan.pdf	02oDORDxUEHLrTbD3V/4/A==

BA_Wazenaarstraat_P_N_-1.pdf	s5jMKUHtVPzQJ4ziuqbnZg==
BA_Wazenaarstraat_P_N_0.pdf	DKxuW7ZqoIP5Z4umBB1KnA==
BA_Wazenaarstraat_P_N_1.pdf	++PFwtsLW6hFH2ZLaZ8WSA==
BA_Wazenaarstraat_P_N_2.pdf	FrISIVIFUTUsGc6CDZf3hg==
BA_Wazenaarstraat_P_N_dakenplan.pdf	4c+skiOvPXi+SLHDXMM4eA==
BA_Wazenaarstraat_S_B_1_AA.pdf	KxmzyCCMkN6cdYve1wSycQ==
BA_Wazenaarstraat_S_N_1_AA.pdf	1GqpPvSnv2gZXbkxN5r1w==
BA_Wazenaarstraat_T_B_1.pdf	XzDlGtKy4h9cbuW0Y31WVQ==
BA_Wazenaarstraat_T_B_2.pdf	rK674u9B1r2HL8Fc5fbGIQ==
BA_Wazenaarstraat_T_N_1.pdf	5Mj/nmHh/7M3MmY2x9dG/g==
BA_Wazenaarstraat_T_N_2.pdf	P+Sl1emBmeOLS6TbBDFblw==