



2025_CBS_09578 OMV_2025068156 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Voorhavenlaan, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 oktober 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Santiago Motti - Katrien Van Wassenhove met als contactadres Voorhavenlaan 65, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025068156) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 30 juni 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Voorhavenlaan 65, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 3423R4

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

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 21 oktober 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de bestaande toestand

OMGEVING

Het perceel van aanvraag is gelegen langs de Voorhavenlaan in de wijk Muide-Meulestede-Afrikalaan. De straatzijde waar het perceel deel van uitmaakt wordt voornamelijk gekenmerkt door gesloten bebouwing (type rijwoningen) van twee volwaardige bouwlagen afgewerkt met zadeldaken. Aan de overzijde van de straat bevinden zich verschillende loodsen gericht op de Voorhavenkaai gelegen langs de Voorhaven.

PLAATS

Het perceel beschikt over een rechthoekige vorm met aan de straatzijde een breedte van 6,00m. Het perceel beschikt over een maximale diepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 24,60m. De totale perceelsoppervlakte bedraagt 148,53m².

MORFOLOGIE

Het perceel van aanvraag beschikt aan de straatzijde over een perceelsbreed hoofdvolume van twee bouwlagen overwegend afgewerkt met een zadeldak met een kroonlijst- en nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van respectievelijk 5,89m en 10,06m. Het voorste dakvlak is voorzien van een brede dakkapel. Aan de achterzijde beschikt het hoofdvolume over drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 8,12m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 8,00m. Op het eerste verdiep beschikt het pand langsheen de linkerperceelsgrens over een uitpandig terras (2,80m²) tot een bouwdiepte van 9,12m. Het perceel beschikt niet over aanbouwvolumes of bijgebouwen. In totaal beschikt het perceel over een onbebouwde buitenruimte van ongeveer 97m² waarvan 17,00m² verhard is aangelegd.

PROGRAMMA EN INDELING

Het pand betreft een eengezinswoning bestaande uit een inkomhal met aansluitende traphal en berging aan de linkerkzijde. Aan de rechterzijde bevindt zich een leefruimte met open keuken. Op het eerste verdiep bevindt zich aan de voorzijde een tweede leefruimte en aan de achterzijde een bureau en vide met doorzicht naar de leefruimte op het gelijkvloers. Op het tweede verdiep bevinden zich twee slaapkamers en een badkamer.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Verticale uitbreiding van het hoofdvolume:

In voorliggende aanvraag wordt het bestaande zadeldak verwijderd. De derde volwaardige bouwlaag wordt doorgetrokken tot aan de voorgevel. Het hoofdvolume wordt vervolgens afgewerkt met een nieuw zadeldak. Na deze aanpassingswerken beschikt het hoofdvolume aan de voorgevel over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 8,16m. De nokhoogte van het hellend dak (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt 12,48m. De bestaande schoorstenen worden opgehoogd tot een hoogte van 12,79m.

Ten gevolge van deze uitbreiding worden de scheidingsmuren met linker- en rechteraanpalende opgehoogd. De scheidingsmuur met linkeraanpalende (Voorhavenlaan 66) en rechteraanpalende (Voorhavenlaan 64) worden ter hoogte van de voorgevel opgehoogd met

2,27m. De nokhoogte van het nieuwe hellende dak reikt 2,42m hoger dan de nokhoogte van het linker- en rechteraanpalende pand. Ten gevolge van de uitbreiding ontstaat er ten aanzien van linkeraanpalende een zichtbare wachtgevel met een oppervlakte van 17,31m². Ten gevolge van de uitbreiding ontstaat er ten aanzien van rechteraanpalende een zichtbare wachtgevel met een oppervlakte van 17,26m².

De kroonlijst van de voorgevel wordt behouden. De derde volwaardige bouwlaag wordt voorzien boven deze kroonlijst en afgewerkt in roodbruine metalen beplating. Deze bouwlaag wordt voorzien van grote raamvlakken. Het zadeldak wordt afgewerkt met zwarte dakpannen en voorzien van zonnepanelen. In het voorste dakvlak wordt één dakvlakvenster voorzien. In het achterste dakvlak worden twee dakvlakvensters voorzien. De opgehoogde scheidingsmuren (wachtgevels) worden afgewerkt in roodbruine metalen beplating.

2/ Horizontale uitbreiding van het hoofdvolume:

Het terras aan de achtergevel van het hoofdvolume wordt afgebroken. Het hoofdvolume wordt aan de achterzijde voorzien van een perceelsbrede uitbreiding tot een bouwdiepte van 10,00m. Langsheen de linkerperceelsgrens wordt deze uitbreiding voorzien tot twee bouwlagen hoog afgewerkt met een groendak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 5,55m. Langsheen de rechterperceelsgrens wordt deze uitbreiding voorzien tot drie bouwlagen hoog afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 8,25m hoog.

Ten gevolge van deze uitbreiding worden de scheidingsmuren met linker- en rechteraanpalende opgehoogd. De scheidingsmuur met linkeraanpalende (Voorhavenlaan 66) wordt over een diepte van 2,00m opgehoogd met 1,82m. De scheidingsmuur met rechteraanpalende (Voorhavenlaan 64) wordt over een diepte van 2,00m opgehoogd met 4,14m.

Het nieuwe achtergevelvlak wordt voorzien in een stalen draagstructuur bestaande uit liggers en kolommen waartussen gevelpanelen in hout of roodbruin metaal worden voorzien. Het linkerdeel van het achtergevelvlak (gelijkvloers en eerste verdiep) wordt open voorzien en betreft een overdekte buitenruimte (6,70m²). De opgehoogde scheidingsmuren worden voorzien in metselwerk.

3/ Interne aanpassingswerken:

De gelijkvloerse indeling blijft behouden. De bergruimte aan de linker achterzijde wordt uitgebreid t.g.v. het horizontale uitbreidingsvolume. De indeling op het eerste verdiep blijft eveneens behouden. De bureauimte aan de linker achterzijde wordt uitgebreid t.g.v. het horizontale uitbreidingsvolume. Op het tweede verdiep wordt aan de straatzijde een tweede bureauimte ingericht en een eerste slaapkamer. Aan de achterzijde wordt de badkamer behouden en een tweede slaapkamer ingericht. Beide kamers worden van elkaar gescheiden door een centraal gelegen berging/dressing. Onder het hellend dak wordt een bijkomende badkamer ingericht en twee kleinere slaapkamers.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 27/05/1963 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woonhuis. (Litt. V-13-63)

- Op 18/05/2017 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een eengezinswoning. (2017/01035)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 12 augustus 2025 onder ref. TPW-OL-2025286725. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Ten alle tijden dienen zowel de specifieke voorwaarden als de veiligheidsmaatregelen op onderstaande pagina's (zie bijlagen in het advies op het omgevingsloket) te worden nageleefd in het kader van uw aanvraag

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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg MEULESTEDE, goedgekeurd op 17 augustus 2001 en is bestemd als een woonzone (gesloten bebouwing) en een zone voor koeren en tuinen. De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften en wijkt af op volgende punten:

- **BOUWHOOGTE**

Conform het BPA bedraagt de maximale bouwhoogte 8,00m.

Afwijking: Na verbouwwerken beschikt het pand aan de voorgevel over een kroonlijsthoogte van 8,16m. In de achtergevel bedraagt de kroonlijsthoogte maximaal 8,25m.

- **DAKVORM**

Conform het BPA moeten het dak voorzien worden als een hellend dak.

Afwijking: De horizontale uitbreiding aan de achterzijde wordt voorzien van een plat dak.

Toetsing: **Afwijking toegestaan:** Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. De afwijking op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg is aanvaardbaar om volgende redenen:

De beperkte meerhoogte komt voort uit de wens om te voorzien in een volwaardige derde bouwlaag. Het voorzien van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak wordt aanvaardbaar beoordeeld in voorliggende omgeving. Bovendien beschikken verschillende panden over een nagenoeg gevelbrede dakkapel in het voorste dakvlak hetgeen een derde volwaardige bouwlaag evenaart. De meerhoogte is bijgevolg voldoende inpasbaar in het straatbeeld.

De beperkte afwerking met een plat dak aan de achterzijde is aanvaardbaar. In de directe omgeving bevinden zich verschillende panden met platte daken aan de achterzijde waaronder ook het linker-en rechteraanpalende pand.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke

stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Gescheiden afvoerstelsel:

De aanvraag behoudt een gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater. Dergelijk gescheiden stelsel heeft een bufferende werking op de verwerking van het hemelwater en wordt gunstig beoordeeld.

Hemelwaterput:

In voorliggende aanvraag wordt de bestaande hemelwaterput behouden. Hierop wordt het nieuwe hellende dak en het nieuwe platte dak aangesloten. Deze hemelwaterput is voldoende groot (5000 liter) voor de aangesloten dakoppervlakte ook volgens de huidige regelgeving. Het opvangen hemelwater wordt herbruikt voor de buitenkraan (tuinonderhoud) en een uitgietsbak in de berging. Bij voorkeur wordt deze ook aangesloten op de toiletten.

Infiltratievoorziening:

Het perceel is groter dan 120m² en de woning wordt uitgebreid waardoor de overloop van de hemelwaterput alsook het groendak conform de verordening hemelwater moeten worden aangesloten op een voldoende grote bovengrondse infiltratievoorziening (wadi). De afwaterende oppervlakte bedraagt evenwel 30m² waarvan 30m² mag worden aangetrokken gezien het dak is aangesloten op een voldoende grote hemelwaterput. Bijgevolg moet er geen infiltratievoorziening worden aangelegd.

Groendak:

Het nieuwe platte dak dat niet wordt aangesloten op de hemelwaterput wordt aangelegd als groendak met een bufferend vermogen van 50l/m². Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde** aangezien dit noodzakelijk is voor de vrijstelling tot het niet plaatsen van een infiltratievoorziening (zie boven).

Verharding:

Er wordt geen nieuwe verharding voorzien. De bestaande verharding watert op natuurlijke wijze af in een voldoende grote aansluitende onverharde tuinzone.

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

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart:

De aanvraag is niet gelegen in een Habitat-gebied noch VEN-gebied. De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een erkend park. De aanvraag is niet opgenomen op de Gentse of Vlaamse biologische waarderingskaart.

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

Groen

Er worden geen wijzigingen uitgevoerd aan waardevol groen en/of hoogstammige bomen.

Stikstof

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Lozing

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.

6.3. Conclusie:

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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 12 augustus 2025 tot en met 10 september 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Verticale uitbreiding van het hoofdvolume:

In voorliggende aanvraag wordt de woning voornamelijk uitgebreid ten gevolge van een nieuw dakvolume. Ten gevolge van deze uitbreiding reikt de kroonlijst van het pand beperkt hoger dan de toegelaten bouwhoogte van het BPA. Het voorzien van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak wordt evenwel aanvaardbaar beoordeeld in voorliggende omgeving. Bovendien beschikken verschillende panden over een nagenoeg gevelbrede dakkapel in het voorste dakvlak hetgeen een derde volwaardige bouwlaag evenaart. De meerhoogte is bijgevolg voldoende inpasbaar in het straatbeeld.

Ten gevolge van deze uitbreiding worden de scheidingsmuren met aanpalenden opgetrokken. Deze ophoging heeft evenwel een zeer minimale impact op aanpalenden gezien deze niet dieper

reiken dan de achtergevelvlakken van aanpalenden. Bovendien beschikken aanpalenden op termijn over de mogelijkheid om op gelijke wijze uit te breiden hetgeen voldoende inpasbaar wordt beoordeeld in deze omgeving. In tussentijd worden de zichtbare scheidingsmuren voldoende kwalitatief afgewerkt. Dit wordt positief beoordeeld.

2/ Horizontale uitbreiding van het hoofdvolume:

De horizontale uitbreiding aan het achtergevelvlak leidt tot een betrekkelijke ophoging van de scheidingsmuren met aanpalenden. Deze meerdiepte is evenwel in overeenstemming met de voorgeschreven bouwdiepte van het BPA. Een bouwdiepte van 10,00m wordt als aanvaardbaar beoordeeld in een stedelijke context zeker gezien de betrekkelijke perceelsdiepte. Aanpalenden beschikken op termijn bijgevolg over de mogelijkheid om op gelijkaardige wijze uit te breiden. De opgehoogde scheidingsmuren worden in tussentijd voldoende kwalitatief afgewerkt.

De uitbreiding wordt afgewerkt met een plat dak hetgeen in afwijking is op de voorgeschreven dakvorm. Deze afwijking is evenwel aanvaardbaar gezien er zich in de directe omgeving gelijkaardige dakafwerkingen voordoen. Bovendien leidt een afwerking met een plat dak tot een minder grote ophoging van de scheidingsmuren met linker-en rechteraanpalende. Dit wordt gunstig beoordeeld.

3/ Interne aanpassingswerken:

De interne aanpassingswerken vergroten het wooncomfort van deze woning. Na aanpassingswerken beschikt deze woning over een voldoende grote bergruimte, een kwalitatieve leefruimte en voldoende slaapkamers. Bovendien blijft de woning beschikken over een voldoende grote onverharde buitenruimte. Dit wordt positief bevonden. Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning.

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_2025068156_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning aan Santiago Motti - Katrien Van Wassenhove gelegen te Voorhavenlaan 65, 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:

Fluxys:

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluxys NV** (advies van 12 augustus 2025, met kenmerk TPW-OL-2025286725) moeten strikt nageleefd worden.

Groendak:

Het groendak (4,40m²) gelegen langsheen de linkerperceelsgrens moet een bufferend vermogen hebben van minimaal 50l/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.**

- 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").

De aanwezige (wacht)aansluitingen 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.

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.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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

Openbaar domein:

- Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van balkons/(dak)terrassen/dakkapellen/daken moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.
- De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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).

Risicovolle leidingen openbaar domein:

De aandacht van de bouwheer wordt gevestigd op het feit dat de bouwwerken worden in de buurt van een aardgasvervoerinstallatie. Daardoor wordt de bouwheer wettelijk verplicht om vanaf de ontwerpfase en ten minste 15 werkdagen voor de aanvang van de werken, schriftelijk contact op te nemen met NV Fluxys, Kunstlaan 31, 1040 Brussel of via e-mail infoworks@fluxys.net, aangaande de aard en de plaats van de geplande werken.

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.

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

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

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

volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
 - 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontplofing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
 - 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.
- § 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.
- Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

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

Het bevoegde bestuur kan bij de 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_09578 - OMV_2025068156 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Voorhavenlaan, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025068156

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_verbouwen eengezinswoning_G_B_1_straatgevel .pdf	tIJoji6jHn+54/+24y/7mQ==
BA_verbouwen eengezinswoning_G_B_2_tuingevel .pdf	14bx7flj7G/dVS4hBnFpSg==
BA_verbouwen eengezinswoning_G_N_1_straatgevel .pdf	RaJUo1479OqCEqOY44ZpNA==
BA_verbouwen eengezinswoning_G_N_2_tuingevel .pdf	vn4neCHrPcv+6Zq3NRfhcA==
BA_verbouwen eengezinswoning_G_N_3_zijgevel buur 66.pdf	jEP4RFNdQSNfdN2hOQ++bg==
BA_verbouwen eengezinswoning_G_N_4_zijgevel buur 64.pdf	BiDW+9Sp5wzxDPq+gxxytg==
BA_verbouwen eengezinswoning_I_B .pdf	7xGmEDRdp7IVy275PStfZA==
BA_verbouwen eengezinswoning_I_N .pdf	tstpnh/yEsZvMgc7+HCuFg==
BA_verbouwen eengezinswoning_L .pdf	FM+kbIYvN5+7lBJrmUzH7A==
BA_verbouwen eengezinswoning_P_B_- 1 .pdf	nn1UNcpZlPk3EQotonxmXA==
BA_verbouwen eengezinswoning_P_B_0 .pdf	mtTrUC3pCKObrsX5wAU/fg==
BA_verbouwen eengezinswoning_P_B_1 .pdf	rEy/MAPl1h1j4sLK8H80ng==
BA_verbouwen eengezinswoning_P_B_2 .pdf	lx+XWCDtKu1dl5GXtJEJyg==
BA_verbouwen eengezinswoning_P_B_3_zolderplan .pdf	0FfbOZzotHlxbW70DQsDOA==

BA_verbouwen eengezinswoning_P_B_4_dakenplan .pdf	H3wUzsuARHSdeld5kL/Mmw==
BA_verbouwen eengezinswoning_P_N_- 1 .pdf	OVuVKr6cFAY2wG2lyS3a9A==
BA_verbouwen eengezinswoning_P_N_0 .pdf	TgEhGGyokWkvF5E5e0U8Pg==
BA_verbouwen eengezinswoning_P_N_1 .pdf	ta1gsqLDZHYmQApzRoi/2Q==
BA_verbouwen eengezinswoning_P_N_2 .pdf	lOiCYR6+S6t7TyRyV32yRA==
BA_verbouwen eengezinswoning_P_N_3_zolderplan.pdf	ooBFYibifg9PSXSKdqgNxA==
BA_verbouwen eengezinswoning_P_N_4_dakenplan .pdf	azBQfeEq6Gwi0Et825/2sA==
BA_verbouwen eengezinswoning_S_B_AA.pdf	IoD+0+HkAfqtM7NUIzJHkQ==
BA_verbouwen eengezinswoning_S_N_AA.pdf	b3pyJ1EwaQTMMldIXIVd+Q==
BA_verbouwen eengezinswoning_S_N_BB.pdf	efxsXuBdv5jlGWiRooF6fw==
BA_verbouwen eengezinswoning_T_B.pdf	dZUjsj9BxtF9fw/fZl7Mjg==
BA_verbouwen eengezinswoning_T_N.pdf	61w5c7WZVu23XtnE6CT75w==