



---

**2024\_CBS\_07613 OMV\_2024026062 K - aanvraag omgevingsvergunning voor verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Jos Verdegemstraat, 9040 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 25 juli 2024

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen  
Astrid De Bruycker, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**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 Alex De Scheerder met als contactadres Jos Verdegemstraat 66, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024026062) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 mei 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Jos Verdegemstraat 66, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 999L2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11 juni 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 18 juli 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

#### **Bestaande toestand**

##### Omgeving

Het perceel ligt langs de Jos Verdegemstraat in de wijk 'Dampoort'.

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

##### Morfologie

De oppervlakte van het perceel meet ongeveer 115 m<sup>2</sup>, de straatbreedte is 4,46 m. Het pand betreft een eengezinswoning in rijbebouwing.

Het hoofdgebouw telt 2,5 bouwlagen met een zadeldak en heeft een diepte van 8,92 m.

De aangebouwde gelijkvloerse bijgebouwen hebben een maximale bouwdiepte van 16,01 m (gemeten inclusief het hoofdgebouw).

De buitenruimte (grotendeels verhard) meet ongeveer 32,4 m<sup>2</sup>. Achteraan staan nog een tuinberging en een luifel met totale oppervlakte van 7,8 m<sup>2</sup>.

#### **Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen**

##### Programma

Het verbouwen van een eengezinswoning, met behoud van de functie.

##### Aanpassingen bouwvolumes, gevel en indeling

\* Het volume van het hoofdgebouw wordt niet gewijzigd.

De bijgebouwen worden gesloopt en er wordt een nieuw bijgebouw opgericht, dat perceelsbreed is en 17,71 m diep meet (inclusief het hoofdvolume), dit is even diep als het rechter aanpalende bijgebouw. De bouwhoogte bedraagt 1 bouwlaag met een platte dakvorm. De dakrandhoogte meet 3,45 m boven het trottoirpeil.

\* Voorgevel en achtergevel hoofdgebouw: De gevelopeningen blijven behouden, de beide gevels worden geïsoleerd en bekleed met witte crepi. De nieuwe gevelbekleding van de voorgevel springt 14 cm uit vóór de rooilijn.

\* Achtergevel aanbouw: Deze worden afgewerkt met donkergrijze gevelbeplating, er wordt een schuifraam in geplaatst.

\* Indeling:

De gelijkvloerse bouwlaag wordt ingevuld met vooraan een slaapkamer (oppervlakte 10,6 m<sup>2</sup>), een afzonderlijk toilet, een badkamer en 1 open dagleefruimte (oppervlakte 36,9 m<sup>2</sup>) met keuken, eetplaats en leefruimte.

De 1<sup>e</sup> verdieping wordt ingericht met 2 slaapkamers (oppervlakten 15,7 m<sup>2</sup> en 7,1 m<sup>2</sup>) en een badkamer

De 2<sup>e</sup> verdieping (dakverdieping) blijft behouden als zolder.

##### Aanpassingen buitenruimte / verharding / tuinberging

De oude tuinberging wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe, perceelsbrede tuinberging tegen de achterste perceelsgrens. De oppervlakte bedraagt 11,60 m<sup>2</sup>. De dakrandhoogte van het platte dak meet 2,75 m boven het maaiveld. Als gevelmateriaal wordt houten beplanking voorzien.

De resterende buitenruimte bedraagt nu 21,1 m<sup>2</sup>, waarvan 13,0 m<sup>2</sup> verhard wordt tot terras.

### Scheidingsmuren

De profielen van volgende scheidingsmuren worden gewijzigd:

#### LINKS:

- Tussen een bouwdiepte van 15,00 m en 17,71 m wordt de muur met 0,48 m opgetrokken naar een hoogte van 3,50 m boven het trottoirpeil.

#### RECHTS:

- Tussen een bouwdiepte van 8,92 m en 15,00 m wordt de muur met 0,47 m opgetrokken naar een hoogte van 3,62 m boven het trottoirpeil.

- Tussen een bouwdiepte van 15,00 m en 17,71 m wordt de muur met 0,35 m opgetrokken naar een hoogte van 3,50 m boven het trottoirpeil.

- Voor het tuinhuis wordt de scheidingmuur over een lengte van 3,24 m (te meten vanaf de achterste perceelsgrens) opgehoogd met 0,66 m tot een hoogte van 2,75m ten opzichte van het maaiveld.

### Aanpassingen riolering / waterhuishouding

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd met een septische put (1.200 L).

Er wordt geen hemelwaterput en geen infiltratievoorziening.

Het platte dak wordt als 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 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.*

##### **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 Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- 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.

#### **1. Korte beschrijving van de in de nieuwe dakoppervlakten en verhardingen**

Oppervlakte bestaande dak hoofdgebouw: 39,78 m<sup>2</sup>.

Oppervlakte nieuw bijgebouw: 39,78 m<sup>2</sup>.

Oppervlakte nieuw tuinhuis: 11,60 m<sup>2</sup>  
Oppervlakte nieuwe verharding: 13,00 m<sup>2</sup>

## 2. Hemelwaterput / Groendak

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een nieuw gelijkvloers aanbouwwolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

Het ontwerp voorziet geen hemelwaterput. De bouwheer vraagt een afwijking voor het niet plaatsen, met volgende argumenten:

- Er is onvoldoende oppervlakte om naast de septische put nog een hemelwaterput te plaatsen.
- De breedte is 4,26 m en zou de stabiliteit van de omliggende gebouwen en muren in het gedrang brengen.
- Als compensatie wordt voorzien dat het platte dak van de nieuwe aanbouw wordt aangelegd als een groendak.
- Het voordak van het hoofdgebouw watert af via de burens. Dit beperkt de dakoppervlakte.

De stad kan de argumenten bijtreden.

De vrijstelling voor het niet plaatsen van de hemelwaterput moet wel worden gecompenseerd met het aanleggen van een groendak op het nieuwe bijgebouw, dit zal zorgen voor een vermindering en vertraging van de afvoer van het hemelwater.

-> *Het ontwerp voorziet dit groendak.*

***Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd:***

***1/ Het groendak op het nieuwe bijgebouw moet als volgt worden aangelegd: Het groendak moet begroeid kunnen worden met planten.***

***Onder die planten moet een buffervolume voorzien worden van minimaal 35 L/m<sup>2</sup>.***

***2/ Het hemelwater dat opgevangen wordt op het tuinhuis moet infiltreren in de groenzone rond de koer.***

## 3. VERHARDING

***Bijzondere voorwaarde:***

***De verhardingen moeten waterdoorlatend worden aangelegd (en mag geen helling hebben van meer dan 2%) en deze niet-waterdoorlatende verhardingen moet kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).***

## 4. Infiltratievoorziening

Het perceel is kleiner dan 120 m<sup>2</sup>.

-> *Er dient geen infiltratievoorziening te worden geplaatst.*

## 5. BUFFERVOORZIENING

De afwaterende oppervlakte is kleiner dan 1000 m<sup>2</sup>.  
-> *Er dient geen buffervoorziening te worden voorzien.*

### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **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. 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.

## 7. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

## 8. OMGEVINGSTOETS

### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

#### Programma

De aanvraag voorziet het behoud van de functie 'eengezinswoning'. Dit is conform met de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

#### Bouvvolumes en scheidingsmuren

\* De gelijkvloerse bouwdiepte van 17,71 m achter de rooilijn is een aanvaardbare bouwdiepte op dit perceel, er blijft voldoende ruimte vrij voor het inrichten van een stadstuin met terras omrand met groene zone (oppervlakte 21,1 m<sup>2</sup>), alsook voor het oprichten van een kleine tuinberging.

-> *De bouwdiepte wordt positief beoordeeld.*

\* De nieuwe bouwhoogte van het bijgebouw zal 3,45 m (boven het trottoirpeil) meten.

-> Dit wordt beschouwd als een normale en aanvaardbare bouwhoogte voor gelijkvloerse bijgebouwen.

\* De profielen van de linker en de rechter scheidingsmuur moeten voor het oprichten van het nieuwe bijgebouw en de tuinbergingen worden opgehoogd.

-> Er kan gesteld worden dat de aanpalende percelen niet te sterk ingebouwd worden en ze zullen geen onaanvaardbare vermindering van de belichting, bezonning en/of zichten ervaren. Bovendien hebben de eigenaars van de 2 aanpalende percelen geen bezwaar ingediend. Bijgevolg kan de bouwhoogte aanvaard worden.

### Gevels

Het isoleren van de voor- en achtergevel zal een positief effect hebben op zowel het wooncomfort, alsook op de energie-efficiëntie van de woning.

De voorgevelbekleding, met het plaatsen van uitspringende gevelisolatie vóór de rooilijn, kan gunstig geadviseerd worden volgens het huidige toetsingskader van de stad Gent, mits de aanvraag voldoet aan de onderstaande bijzondere voorwaarden :

- **De uitspringende gevelbekleding voor de rooilijn mag niet meer dan 14 cm bedragen (dit is isolatie inclusief gevelafwerking).**

- **Het voetpad moet na het aanbrengen van de gevelisolatie ten minste 1,2 m breed blijven.**

Gelet op de diversiteit van de gevelmaterialen en de kleuren van de omliggende voorgevels, zijn de voorgestelde gevelbekleding en het kleurgebruik aanvaardbaar.

De voorgevel wordt op een kwalitatieve manier afgewerkt en zal daardoor ook zorgen voor een opwaardering van het straatbeeld.

-> Geen bezwaren tegen de isolatie en nieuwe gevelbekleding van de voor- en achtergevels.

### Openbaar domein / nieuwe kelderverluchting

Het ontwerp voorziet het plaatsen van nieuwe kelderverluchtingen in het trottoir. Dit resulteert in een definitieve inname van het openbaar domein.

-> Dit wordt ongunstig geadviseerd. De bouwheer moet hiervoor een andere oplossing zoeken.

### Binnenindeling

De nieuwe indeling op de verschillende bouwlagen zorgen voor een meer praktische inrichting: De open dagleefruimten op de gelijkvloerse bouwlaag zijn goed met elkaar gebonden en resulteren in een groter ruimtegevoel. De verschillende dag- en nachtruimten zijn voldoende groot en ontvangen voldoende het daglicht.

Het plaatsen van een schuifraam in de achtergevel van het bijgebouw zorgt voor een sterk contact met de buitenruimte.

We kunnen stellen dat de verbouwwerken 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\_2024026062\_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 verbouwen van een eengezinswoning aan de heer Alex De Scheerder gelegen te Jos Verdegemstraat 66, 9040 Gent.

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

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.**

### **Artikel 2:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

#### **Groendak:**

De vrijstelling voor het niet plaatsen van de hemelwaterput moet worden gecompenseerd met het aanleggen van een groendak op het nieuwe bijgebouw.

Het groendak op het nieuwe bijgebouw moet als volgt worden aangelegd: Het groendak moet begroeid kunnen worden met planten. Onder die planten moet een buffervolume voorzien worden van minimaal 35 L/m<sup>2</sup>.

#### **Afwatering tuinhuis:**

Het hemelwater dat opgevangen wordt op het tuinhuis moet infiltreren in de groenzone rond de koer.

#### **Terrasverharding:**

De verhardingen moeten waterdoorlatend worden aangelegd (en mag geen helling hebben van meer dan 2%) en deze niet-waterdoorlatende verhardingen moet kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

#### **Riolering:**

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](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (voor telefonische info: 078 35 35 99).

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 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.**

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](http://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 rioleringsystemen : [www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen](http://www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen)).

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 schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: [www.farys.be/richtlijnengeurhinder](http://www.farys.be/richtlijnengeurhinder).

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 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. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privewaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer)

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

**Openbaar domein:**

**Gevelisolatie:**

Volgens het huidige toetsingskader kan er gunstig geadviseerd worden voor het plaatsen van uitspringende gevelisolatie ten opzichte van de rooilijn mits:

- **Een maximale dikte van 14 cm (isolatie inclusief afwerking) voor de rooilijn.**
- **Het voetpad moet na het aanbrengen van de gevelisolatie ten minste 1,2 m breed blijven.**

Constructieve elementen (ramen en deuren) mogen niet voorbij de huidige rooilijn geplaatst worden, dit geldt enkel voor de isolatie met afwerking. Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bijvoorbeeld bij werken aan het voetpad, moet de gevelisolatie voorzien worden van een slagvast materiaal dat minstens 10 cm doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 cm boven het maaiveld. Hiervoor moet het trottoir plaatselijk aangepast worden. Het is niet toegestaan om de afwerking te laten steunen op het trottoir, zwevende of overhangende isolatie is pas toegestaan vanop een hoogte van 25 cm boven het trottoirpeil.

De plaatselijke aanpassing van het voetpad mag gebeuren door de bouwheer zelf maar dient – voor uitbraak en na herstel - gemeld te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Daarbij dient de timing van de aanpassingswerken duidelijk vermeld te worden

Ter info: het plaatsen van gevelisolatie buiten de perceelsgrens wordt als een tijdelijke gedoogzaamheid aanzien. Gevelisolatie mag niet steunen op het trottoir, gebeurt dit toch zal de aanvrager de gevolgen moeten dragen bij later herstel of vernieuwing van het trottoir.

**Keldergaten:**

**Het plaatsen van nieuwe kelderverluchtingen in het trottoir wordt ongunstig geadviseerd. Dit betekent immers een definitieve inname van het openbaar domein. Hiervoor moet de bouwheer een andere oplossing zoeken.**

**Artikel 3:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

**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](http://www.water-link.be), publicaties. **Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.**

### **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 Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [wegen@stad.gent](mailto: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](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

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

### **Bekendmaking**

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, 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.

2024\_CBS\_07613 - OMV\_2024026062 K - aanvraag omgevingsvergunning voor verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Jos Verdegemstraat, 9040 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024026062**

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.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_VERB WONING_G_B_1_VOORGEVEL BEST.pdf	ipecDFmPu9hRiT3qpZmPg==
BA_BIJGEBOUW_G_N_1_VOORGEVEL NW.pdf	8gCc6xn7fOM6fCICjXUw==
BA_BIJGEBOUW_P_N_-1_PLAN FUND NW.pdf	lbE/7SjsUiAYHAz+MqsuTQ==
BA_BIJGEBOUW_P_N_0_PLAN GV NW.pdf	8K1tY5DtV9qQ5AGGSrTBkA==
BA_BIJGEBOUW_S_N_A_SNEDE A NW.pdf	bZ/uK/8U0dOcZThzFvbZ4g==
BA_VERB WONING_G_B_2_ACHTERGEVEL BEST.pdf	85f9HmZ4JvCI5Db0dt7Wg==
BA_VERB WONING_G_N_1_VOORGEVEL NW.pdf	n53YDDOOQRo1eywC+sxE4w==
BA_VERB WONING_G_N_2_ACHTERGEVEL NW.pdf	Vtnu6g0i0YG6S4RcBwRVbg==
BA_VERB WONING_I_B_0_INPL BEST.pdf	zQ0AMM2Z4EyFudwpZF8Bw==
BA_VERB WONING_I_N_0_INPL NW.pdf	kYJXpynFlr2+vcAGppzdcg==
BA_VERB WONING_L_B_0_LEGENDE BEST.pdf	w6I7aE/UefLoW6UwoNScFQ==
BA_VERB WONING_L_N_0_LEGENDE NW.pdf	trPZHlitEj6dnHH9k+pZVQ==
BA_VERB WONING_P_B_-1_PLAN FUND BEST.pdf	6QyKU4+SpNOrg7YZdHL8Xw==
BA_VERB WONING_P_B_0_PLAN GV BEST.pdf	RSNt8q67I0GwhLCewZWcOA==

BA_VERB WONING_P_B_1_PLAN V1 BEST.pdf	Ms3QEuFpQBG/Jc6bhPN7pw==
BA_VERB WONING_P_B_2_PLAN V2 BEST.pdf	w+xMbMc1fVgL9QSpt4qFcA==
BA_VERB WONING_P_N_-1_PLAN FUND NW.pdf	p9H7AAzLP9y43Rrxq3DFxw==
BA_VERB WONING_P_N_0_PLAN GV NW.pdf	WKE44WFteYc8mfNmV12flQ==
BA_VERB WONING_P_N_1_PLAN V1 NW.pdf	RXYkjXRcU2vPTkF+13CYNg==
BA_VERB WONING_P_N_2_PLAN V2 NW.pdf	WuNICiP52ayr/XV+m2uBQw==
BA_VERB WONING_S_B_A_SNEDE A BEST.pdf	UmZQ68PRExNpRYGnEjw2Yg==
BA_VERB WONING_S_N_A_SNEDE A NW.pdf	e7E68qbwLjIM1/G9c+KXLA==
BA_VERB WONING_T_B_0_PROFIEL BEST.pdf	TnzKDseq1N9qalbw9md/rQ==
BA_VERB WONING_T_N_0_PROFIEL NW.pdf	IfN9RtPv+x2U98o/kjkOLw==