



2024_CBS_11244 OMV_2024124644 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Korhoenstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 28 november 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Liesbet Vertriest, 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 Jens Vermaerke met als contactadres Noormanstraat 57, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024124644) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 september 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de verbouwing van een eengezinswoning
- Adres: Korhoenstraat 6, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nr. 675X12

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 15 oktober 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
20 november 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

OMGEVING

Het perceel bevindt zich langs de Korhoenstraat in de wijk 'Brugse Poort - Rooigem'.
De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing, waarvan de hoofdgebouwen
overwegend 2 bouwlagen tellen. De panden zijn hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen.
De bebouwing betreft een steeg met een afwijkende vorm van bebouwing: namelijk aan de
straatzijde ligt een voortuin met daarin bijgebouwen en achteraan, tegen de achterste
perceelsgrens, staan de hoofdgebouwen.

ERFGOEDWAARDE

Het pand is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed als
onderdeel van het bouwkundig geheel 'steegbeluik De Karnemelkkoer' met ID 126536, dat er als
volgt beschreven wordt: *"Bijzonder type van tweezijdig bebouwd steegbeluik zogenaamd "De
Karnemelkkoer", uit de tweede helft van de 19de eeuw. Volgens bouwaanvraag gebouwd naast
de fabriek van De Lise, eveneens in de buurt van de zogenaamde "Kleine Lys" van Morel-Verbeke,
een verkoopbureau van vlasfabrikanten, later productiecentrum, opgericht langs de Leie in 1864
(thans gesloopt). Verschillende bouwcampagnes in 1866, verlengd in 1874. Verbindt
Lieremanstraat met Kaarderijstraat, met toegang op straatbreedte in beide straten. Afgesloten
voortuintjes met individuele sanitaire voorziening (per twee gekoppeld) en allerlei aanbouwsels.
Verscheidene hebben nog het oude tuinhek. Bakstenen huizen met doorgaans beschilderde gevel
van twee bouwlagen met licht getoogde muuropeningen, in de deurtravee blind. Doorgetrokken
lekdrempels op de bovenverdieping".*

Het beluik is verder opgenomen in de beluikenatlas. Diverse panden in het steegbeluik hebben
doorheen de tijd reeds verbouwingen ondergaan. Desalniettemin draagt het steegbeluik een
grote ensemblewaarde in zich, die zoveel mogelijk behouden en waar nodig hersteld dient te
worden. Belangrijke karakteristieken van het beluik zijn: de volumetrie, de gevelritmering en de
typologie van een aaneenschakeling van enkelhuizen bestaande uit twee traveeën, twee
bouwlagen en een zadeldak. Ingrepen die de ensemblewaarde en de krachtlijnen van het
steegbeluik verzwakken, zijn niet aanvaardbaar. Elk pand op zich heeft als deel van dit groter
coherent geheel dan ook een belangrijke rol hierin te vervullen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning.

MORFOLOGIE

Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 54 m² met een totale diepte van 13,10 m en een
breedte van 4,10 m. De bebouwing betreft een rijbebouwing, ingericht als eengezinswoning.
Het hoofdgebouw is gesitueerd achteraan het perceel, is ca. 4,55 m diep en telt 2 bouwlagen
met een zadeldak. Het hoofdgebouw heeft een kroonlijsthoogte aan de voor- en achtergevel
van +6,30 m en een nokhoogte van +8,62 m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Het hoofdgebouw

blijft in de aanvraag behouden en het hellende dak wordt vervangen door een nieuwe dakbedekking.

Vóór het hoofdgebouw is een gelijkvloerse aanbouw aanwezig. Deze is voorzien op de linker perceelsgrens met een breedte van ca. 2,15 m, lengte van ca. 5,40 m en totale hoogte van +3,00 m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Ter hoogte van de voorste perceelsgrens en linker perceelsgrens is er een bijgebouw aanwezig met een breedte van 1,74 m, diepte van 1,20 m en totale hoogte van +2,75 m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). In de aanvraag wordt de aanbouw gesloopt en vervangen door een perceelsbrede aanbouw met een diepte van ca. 4,60 m en een totale hoogte van ca. +3,06 m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Dit brengt de totale bouwdiepte van het hoofdgebouw met aanbouw op een bouwdiepte van 9,10 m. Voor de nieuwe aanbouw dient de linker scheidingsmuur opgehoogd te worden met 6 cm over een lengte van 4,15 m en een ophoging van 25 cm over een lengte van 40 cm.

Tussen het aanbouwwolume en bijgebouw aan de straatkant blijft er een perceelsbrede buitenruimte aanwezig van ca. 13 m², waarvan 7,6 m² als onverharde buitenruimte wordt ingericht. Er wordt ter hoogte van de voortuin een afsluiting geplaatst met een hoogte van ca. 1 m.

INDELING

Er is een beperkte kelder aanwezig. De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een leefruimte aan de voorzijde, centraal een keuken en aan de achterzijde een badkamer en de traphal. De eerste verdieping is voorzien van een slaapkamer. Onder het hellende dak wordt een polyvalente ruimte/atelier voorzien.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 18/04/2024 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning. (OMV_2024003697)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 27/12/1978 werd een vergunning afgeleverd voor het aanbouwen van een badkamer. (KW K-106-78)

Noot van de Omgevingsambtenaar: Er werd reeds een weigering (OMV_2024003697) bekomen voor dit pand vanwege het niet in overeenstemming zijn met de wettelijke bepalingen (Hemelwaterverordening, Algemeen Bouwreglement) en niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg (ruimtelijke draagkracht). Verder waren de aangeleverde plannen niet eenduidig opgemaakt waardoor deze niet voor beoordeling in aanmerking kwamen.

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 **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 3.8 Groendak; Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte groter dan 6 m² met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m².

Toetsing: voorwaarde: De aanvraag voorziet geen hemelwaterput waardoor het nieuwe platte dak verplicht voorzien moet worden als groendak. Dit wordt in de aanvraag voorzien. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat het nieuwe platte dak blijvend als groendak met een bufferend vermogen van 35 l/m² moet worden voorzien.

Artikel 4.18 Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning; Een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning moet een individuele functionele berging binnen de woning hebben van minimum 3 m². Indien deze berging geen afzonderlijke bergruimte is, moet gemotiveerd worden aangetoond dat toch aan deze oppervlaktenorm wordt voldaan.

Toetsing: voorwaarde: Er wordt nergens op de aangeleverde plannen een afzonderlijke berging weergegeven noch wordt dit gemotiveerd in de aanvraag dat hieraan wordt voldaan. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat de kelder ingericht dient te worden als functionele berging.

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.

HEMELWATERPUT

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt ca. 46 m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5.000 l. Echter wordt er in aanvraag geen hemelwaterput voorzien en wordt deze afwijking tot het niet voorzien van een hemelwaterput als volgt gemotiveerd:

- *Er is geen aansluiting mogelijk van het hemelwater op het openbaar rioleringsstelsel*
- *De bestaande scheidingsmuren staan te dicht bij elkaar waardoor de stabiliteit niet gegarandeerd kan worden.*
- *Er is slechts een beperkte buitenruimte beschikbaar op het perceel waardoor het plaatsen van een hemelwaterput niet wenselijk is.*

Gezien de beperkte perceelsoppervlakte en de voorkeur om de beperkte beschikbare buitenruimte te vrijwaren kan er een vrijstelling gegund worden voor het niet voorzien van een hemelwaterput. Om hieraan tegemoet te komen wordt in de aanvraag het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw voorzien van een groendak. Hieraan wordt een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld. (zie ook 4.3. Verordeningen)

INFILTRATIEVOORZIENING

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

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. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN. Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. BEKENDMAKING

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

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

ERFGOEDWAARDE

De erfgoedwaarde van dit beluik komt vooral voort uit zijn historische, industriële context in de wijk Brugse Poort. Daarnaast is ook het unieke karakter van de naar elkaar gekeerde voortuinen die aan de steeg grenzen sterk waarde bepalend voor dit beluik. Vandaag geeft deze vrije, maar groene invulling van de tuinen aan de steeg een grote meerwaarde aan de ruimtelijke beleving van het beluik. De vrije invulling van de tuinen en gevels van het beluik leidde tot een sterk geïndividualiseerde bebouwing op vandaag waarbij de uniformiteit van eertijds grotendeels verloren is gegaan.

De woning heeft nog zijn originele aanbouw aan de straatzijde, kenmerkend voor de Karnemelkkoer. Het hoofdvolume werd in het verleden sterker verbouwd – hier bleef de oorspronkelijke gevelafwerking en ritmiek niet behouden. Bij het voorliggende ontwerp wordt de uitbreiding buiten het hoofdvolume gesloopt om plaats te maken tot een nieuwe aanbouw over de volledige perceelsbreedte. De bestaande draagstructuren van het hoofdgebouw (dakstructuur, trappen, draagvloeren) blijven bewaard. Vanuit erfgoed oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgestelde werken.

MORFOLOGIE

et wordt sterk betreurd dat de reeds zeer beperkte bestaande buitenruimte verkleind in functie van meer bebouwing. Gezien het gaat om een perceel en woning met beperkte oppervlakte kan er ruimtelijk wel akkoord worden gegaan met de inname van de buitenruimte in functie van het vergroten van de bewoonbare oppervlakte. De verbouwingswerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. De uitbouw maakt de gelijkvloerse leefruimte en keuken groter. Het groot raam in de voorgevel zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de tuin. Het bijkomende volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

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_2024124644_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 de verbouwing van een eengezinswoning aan de heer Jens Vermaerke gelegen te Korhoenstraat 6, 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:

Groendak

Het nieuwe platte dak dient blijvend als groendak met een bufferend vermogen van 35 l/m² te worden voorzien.

Berging

De kelderruimte dient als functionele berging ingericht te worden.

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 (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.

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). 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.

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

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

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 Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Rookmelder

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

Drinkwaterinstallatie

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij 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 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 beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg gevoegd 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.

2024_CBS_11244 - OMV_2024124644 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Korhoenstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024124644

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.

Opgeliet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_VERBOUWEN RIJWONING_G_B_1 STRAATGEVEL.pdf	00qF1qdxbvF8ea7N1idhAw==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_G_N_1_STRAATGEVEL.pdf	kjok688dvaZGYqysDZfkAw==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_I_B_1_SITUERING CFR CADGIS.pdf	5jQ+HHYbb7S1ACZfyrahrQ==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_I_B_2_INPLANTING CADGIS.pdf	MSb/CQdWps0p3gv4R/kvfg==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_I_N_3_INLANTINGSPLAN .pdf	iPVoPZS9aDLAZPgMiEi/Mg==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_L_N_1_TITELBLAD.pdf	6YcMVnaNsJzaVfjQyxXLpg==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_L_N_2_LEGENDE.pdf	tBlaLWswp8jFyPB2sRKN5Q==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_P_B_1_ONDERGROND.pdf	9gaWxVeiV9TIZRAEf9+Kw==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_P_B_2_GELIJKVLOERS.pdf	toYb8VkrbXo/dDceiRowUg==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_P_B_3_VERDIEPING.pdf	jVVvYY4os2jsd0H5v2pOig==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_P_B_4_DAKVERDIEPING.pdf	V1ISMp3v2Hlli5PM+CckMQ==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_P_N_1_ONDERGROND.pdf	JcBFuMGhkAW+pB1ZKs0OURA==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_P_N_2_GELIJKVLOERS.pdf	qUIV3HED4rymPdxiTilE5A==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_P_N_3_VERDIEPING.pdf	dwLohVJQ9uNESDXRpt6Tiw==

BA_VERBOUWEN RIJWONING_P_N_4_DAKVERDIEPING .pdf	nB3rWEB+M3+grxuWvMEFLQ==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_S_B_1_SNEDE.pdf	Eudo0/ub195OnOv9m4WFjQ==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_S_N_I_DWARSE SNEDE.pdf	Jo+roH1vxuCW1pTbv8sgWg==
BA_VERBOUWEN RIJWONING_T_N_1_TERREINORIOFIELEN .pdf	xkxOrgnXnVdDmbBQv2wwlw==