



---

**2025\_CBS\_00064 OMV\_2024109965 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Koningin Fabiolalaan, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 januari 2025

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen  
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

**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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

WANDA NV met als contactadres Vossestaart 10, 9830 Sint-Martens-Latem heeft een aanvraag (OMV\_2024109965) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 augustus 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het renoveren van een eengezinswoning
- Adres: Koningin Fabiolalaan 10, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 285H2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 oktober 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

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

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

#### *Beschrijving van de omgeving en de plaats van het project*

##### OMGEVING

Het perceel van aanvraag is gelegen langs de Koningin Fabiolalaan in de wijk Stationsbuurt-Noord. De bebouwing langs de straatzijde waar het perceel deel van uitmaakt wordt voornamelijk gekenmerkt door gesloten bebouwing. Het betreft voornamelijk woningen met een variërende bouwhoogte en dakafwerking. Aan de overzijde van de straat bevinden zich enkele hoogbouwvolumes waaronder het Vlaams Administratief Centrum en het Belfiusgebouw. De aanvraag bevindt zich op een zeer beperkte afstand van het station Gent-Sint-Pieters.

Het pand is als '[Burgerhuis naar ontwerp van Charles Hoge](#)' opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. 134574) en wordt hierin als volgt omschreven: *"Opvallend burgerhuis in neoclassicistische stijl ontworpen in 1924 door Charles Hoge voor G. De Waele. Onderkelderd enkelhuis van drie bouwlagen onder pseudomansardedak met centrale dakkapel onder driehoekig fronton met vleugelstukken en flankerende oeils-de-boeuf"*.

##### MORFOLOGIE

Op het perceel van aanvraag bevindt zich een eengezinswoning bestaande uit een hoofdvolume van vier volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Aan de voorgevel beschikt het pand op et eerste verdiep over een erker. Het hoofdvolume van de woning beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 10,30m gemeten langsheen de linker perceelsgrens en 9,30m gemeten langsheen de rechter perceelsgrens.

Het pand beschikt palend langsheen de rechter perceelsgrens over een aanbouwwolume van twee bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Het aanbouwwolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 5,96 m. Het aanbouwwolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 13,97 m.

Het pand beschikt palend langsheen de linker perceelsgrens over een gelijkvloers aanbouwwolume. Het aanbouwwolume reikt even diep dan het aanbouwwolume gelegen langsheen de rechter perceelsgrens zijnde 13,97 m. Het aanbouwwolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 3,34 m. Het platte dak van het aanbouwwolume is ingericht als een dakterras en beschikt over een kroonlijsthoogte (inclusief balustrade) van 4,07 m.

Tot slot beschikt het pand palend langsheen de linker-en achterperceelsgrens over een bijgebouw. Het bijgebouw maakt geen deel uit van deze aanvraag. Het pand beschikt over een onbebouwde buitenruimte (tuin) die gedeeltelijk verhard is aangelegd.

##### INDELING

Het pand beschikt op het gelijkvloers over een onderdoorgang naar de tuin langsheen de linkerzijde. Centraal aan de rechterzijde bevindt zich een inkom- en traphal. Aan de achterzijde bevindt zich een badkamer en aan de straatzijde bevindt zich een eerste slaapkamer. Op het

eerste verdiep bevindt zich een ruime leefruimte en keuken (aanbouwwolume). Vanuit de eetkamer heeft men toegang tot het dakterras. Op het tweede en derde verdiep bevinden zich telkens drie slaapkamers.

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

#### **1/ Uitbreiding van het dakterras en inrichting van een buitentrap:**

In voorliggende aanvraag wordt het bestaande dakterras uitgebreid door een beperkte uitkragende zone voorzien langsheen de achtergevel van het hoofdvolume. De uitkragende zone (en uitbreiding) bedraagt 4,75 m<sup>2</sup> en reikt tot een bouwdiepte van 15,00 m. Het dakterras wordt afgewerkt met een glazen balustrade die reikt tot een hoogte van 4,23 m. Het dakterras wordt verbonden met de gelijkvloerse tuin door inrichting van een buitentrap. De buitentrap beschikt over een maximale bouwdiepte van 15,62 m en een maximale bouwhoogte van 4,20 m.

#### **2/ Ophogen van de kroonlijst van het hogere aanbouwwolume:**

De kroonlijst van het aanbouwwolume gelegen langsheen de rechter perceelsgrens wordt opgetrokken met 0,95 m. De nieuwe kroonlijsthoogte bedraagt 6,89 m gemeten t.o.v. de rooilijn. Ten gevolge van de ophoging wordt de scheidingsmuur met rechteraantalende over de volledige diepte van het aanbouwwolume opgetrokken met 0,73 m.

#### **3/ Wijzigingen aan de gevelvlakken**

De achtergevelvlakken alsook de zijgevelvlakken van het aanbouwwolume en het hoofdvolume worden langsheen de rechter perceelsgrens worden aan de buitenzijde geïsoleerd en afgewerkt met een crepi in een grijze kleur. De raamopeningen in het achtergevelvlak worden vergroot. Het nieuwe buitenschrijnwerk wordt voorzien in zwart geschilderd houten materialisatie.

In de voorgevel worden alle ramen vervangen in hout buitenschrijnwerk in een zwarte kleur. De gebogen raamvlakken op het derde verdiep worden aan de bovenzijde voorzien van een siersteen in grijze natuursteen. Het schuinde gevelvlak van deze verdieping wordt afgewerkt in leien. Het glas van de poort van de onderdoorgang wordt vervangen door donker getint glas.

#### **4/ Interne aanpassingswerken:**

Op het gelijkvloers wordt de badkamer aan de achterzijde heringericht tot een vestiaire, wasruimte en een afgescheiden toilet (toegankelijk vanuit de traphal). De slaapkamer aan de straatzijde wordt heringericht tot bureau. Op het eerste verdiep wordt de keuken beperkt verkleind ten voordele van een extra afgescheiden toilet. Op het tweede en derde verdiep wordt de kleinste slaapkamer aan de straatzijde heringericht tot een badkamer. Bijgevolg beschikt het pand na verbouwingen over vier volwaardige slaapkamers.

## **2. HISTORIEK**

Er zijn geen vergunningen gekend op het voorliggende 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 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 gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'RIJSENBERG' (Besluit tot goedkeuring door de Gemeenteraad op 25 januari 2016). De locatie is volgens dit RUP gelegen in multifunctionele zone en zone voor tuinen 2. De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften en wijkt af op volgend punt:

- **BOUWDIEPTE**

*“De volledige zone kan op het gelijkvloers bebouwd worden.*

*Waar de zonegrens grenst aan de zone voor wegen, is deze zonegrens een verplichte bouwlijn (voor min. 70 % van de lengte).*

*De bouwdiepte op de verdiepingen kan variëren, Wanneer gebouwd wordt in rijbebouwing mag de bouwdiepte max. 2 m. verder reiken dan het minst diepe aanpalende hoofdgebouw, met een maximum van 15 m.*

*Indien er dieper dan de aanpalende hoofdgebouwen gebouwd wordt, moet de bouwdiepte steeds gemotiveerd worden vanuit de ruimtelijke kwaliteit voor het gebouw zelf en de directe omgeving. Maatgevende afwegingselementen hierbij zijn oriëntatie, optimale bezonning en lichtinval en minimale privacygaranties.”*

**Afwijking:** Het minst diep aanpalende hoofdgebouw betreft het hoofdgebouw van linkeraanpalende (Koningin Fabiolalaan 11). Het hoofdvolume van linkeraanpalende beschikt over een bouwdiepte van 9,70 m. Bijgevolg bedraagt de maximale bouwdiepte op de verdiepingen 11,70 m. De uitbreiding van het dakterras reikt evenwel tot een bouwdiepte van 15,00 m. De buitentrap die het dakterras verbindt met de tuin reikt tot een bouwdiepte van 15,62 m.

**Toetsing: Afwijking niet toegestaan:** Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan **beperkt afgeweken** worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Een afwijking van respectievelijk 3,30 m (voor wat betreft het dakterras) en 3,62 m (voor wat betreft de buitentrap) kan nog moeilijk beschouwd worden als een beperkte afwijking. Bovendien leidt de uitbreiding van het dakterras en de buitentrap tot een bestendiging van de bestaande scheidingsmuren met aanpalende. Het is in nieuwe toestand niet langer wenselijk om op de verdiepingen zo diep te bouwen. De meerwaarde van de uitbreiding en de buitentrap voor de woonkwaliteit voor de woning staat niet in verhouding ten opzichte van de negatieve impact op de omgeving. In bestaande toestand beschikt het pand immers reeds over een ruime gelijkvloerse tuin en een ruim terras op het eerste verdiep. Verdere uitbreidingen van het dakterras in bouwdiepte bestendigen de bestaande scheidingsmuren en vergroten het zicht op aanpalende tuinen. De uitbreiding van het dakterras en de buitentrap worden uit deze vergunning gesloten.

#### **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 gedeeltelijk 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.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

##### ***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 de watertoets doorstaat.

## **6. NATUURTOETS**

### **Ligging en biologische waarderingskaart**

De aanvraag is niet gelegen in een Habitat- of VEN-gebied. De aanvraag is tevens niet gelegen in de Biologische Waarderingskaart van Vlaanderen of Gent. De aanvraag is niet gelegen in een parkzone. De aanvraag bevat geen wijzigingen aan waardevol groen of bomen.

### **Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden**

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

### **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 15 oktober 2024 tot en met 13 november 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

### ***Het bezwaar wordt als volgt samengevat:***

Het bezwaar betreft een vrijblijvend gunstig advies van de Nationale Maatschappij Der Belgische Spoorwegen die eigenaar zijn van het achteraanpalende perceel.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

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

#### 1/ Erfgoedwaarde:

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud. Het pand is tevens opgenomen als [‘Burgerhuis naar ontwerp van Charles Hoge’](#) in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. 134574). Tot slot is het pand aangeduid als onderdeel van *‘waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles’* volgens het [RUP Rijsenberg](#).

Na vergelijking van het originele bouwplan (Archief Gent, G12\_1924\_132) met de plannen bestaande toestand kunnen we concluderen dat het pand grotendeels in authentieke staat bewaard is gebleven. Dit blijkt uit de planopbouw, de resterende vaste interieurelementen

(zoals de pilasters in de koetsdoorgang, de ingetekende schouwmantels, ...) en de gevelindeling en -afwerking. Het originele houten schrijnwerk in de voorgevel werd vervangen door PVC-schrijnwerk met historiserende indeling. De impact van de aangevraagde handelingen op de resterende erfgoedwaarden van het pand wordt onderstaand geïntegreerd in de omgevingstoets.

#### 2/ Uitbreiding van het dakterras en inrichting van een buitentrap:

De uitbreiding van het dakterras en de buitentrap leiden tot een bestendiging van de bestaande scheidingsmuren met aanpalende. Het is in nieuwe toestand niet langer wenselijk om op de verdiepingen zo diep te bouwen. Bij toekomstige ontwikkelingen willen we ontpitting op dergelijke bouwdiepte zoveel mogelijk stimuleren.

De meerwaarde van de uitbreiding en de buitentrap voor de woonkwaliteit voor de woning staat niet in verhouding ten opzichte van de negatieve impact op de omgeving. In bestaande toestand beschikt het pand immers reeds over een ruime gelijkvloerse tuin en een ruim terras op het eerste verdiep. Verdere uitbreidingen van het dakterras in bouwdiepte bestendigen de bestaande scheidingsmuren en vergroten het zicht op aanpalende tuinen. De uitbreiding van het dakterras en de buitentrap worden uit deze vergunning gesloten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

#### 3/ Ophogen van de kroonlijst van het hogere aanbouwwolume:

De kroonlijsthoogte van het bestaande aanbouwwolume langsheen de rechter perceelsgrens wordt opgetrokken. De verhoging komt voort uit de wens om het aanbouwwolume te voorzien van een voldoende vrije hoogte (in aansluiting op de vrije hoogte in het hoofdvolume). De verhoging heeft geen negatieve impact op linker-en achteraanpalende gezien het aanbouwwolume voldoende afstand houdt van deze perceelsgrenzen. De verhoging leidt tot een beperkte ophoging van de scheidingsmuur met rechteraanpalende. De impact van deze meerhoogte is evenwel beperkt gezien rechteraanpalende zelf over een aanbouwwolume beschikt op het eerste verdiep dat bijna even diep reikt. Het gelijkvloerse aanbouwwolume van rechteraanpalende reikt nog dieper. De oriëntatie van het perceel maakt ook dat de meerhoogte nauwelijks extra schaduwinslag zal veroorzaken op het perceel van rechteraanpalende.

#### 4/ Wijzigingen aan de gevelvlakken

Het isoleren van de achter-en zijgevelvlakken heeft een positief effect op de energie-efficiëntie van deze woning. De nieuwe raamopeningen in de gevelvlakken vergroten de natuurlijke aandeel aan lichtinval. De ingrepen hebben een beperkte impact op de resterende erfgoedwaarde en worden bijgevolg gunstig beoordeeld.

In de voorgevel wordt een herstel beoogd van verdwenen erfgoedelementen. Zo worden opnieuw natuurleien aangebracht op de mansarde alsook een siersteen boven de geboogde raamvlakken. Het bestaande schrijnwerk van de ramen wordt vervangen. Het is positief dat er opnieuw houten schrijnwerk wordt voorzien. De indeling daarvan wordt gebaseerd op de originele indeling, weliswaar zonder kleinhouten. Rekening houdend met het erfgoedstatuut van dit pand (niet-beschermd, wel vastgesteld op de inventaris), het feit dat het originele schrijnwerk eerder verwijderd werd en dat de nieuwe indeling op hoofdlijnen gebaseerd is op de originele, kan akkoord gegaan worden met deze profilering. Het nieuwe buitenschrijnwerk wordt evenwel voorzien in een zwarte kleur. Een donkere kleur is passend voor voordeuren en poorten, maar schrijnwerk in de ramen in dit type architectuur had doorgaans een witte kleur.

Een donkere kleur zou bovendien te hard contrasteren met de kleur van de gevel en is ook historisch niet correct. Het buitenschrijnwerk van de ramen in de voorgevel moet voorzien worden in een witte tint. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

#### 5/ Interne aanpassingswerken:

De interne aanpassingswerken zijn beperkt. Er worden slechts enkele lichte wanden geplaatst of verwijderd. De originele planopbouw blijft daarbij gerespecteerd. Ook waardevolle vaste interieurelementen worden respectvol geïntegreerd in het ontwerp. De ingrepen vergroten het wooncomfort van deze woning en zijn voldoende verenigbaar met de resterende erfgoedwaarden. Dit wordt gunstig beoordeeld.

Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning.

### **CONCLUSIE**

---

**Ongunstig voor de uitbreiding van het dakterras en de buitentrap**, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

**Voorwaardelijk gunstig voor de overige handelingen**, 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\_2024109965\_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

### **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het renoveren van een eengezinswoning aan WANDA nv (O.N.:0443871703) gelegen te Koningin Fabiolalaan 10, 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:**

Volgende handelingen worden uit deze vergunning gesloten:

De uitbreiding van het dakterras en de buitentrap worden uit deze vergunning gesloten.

Ramen voorgevel:

Het buitenschrijnwerk van de ramen in de voorgevel moet voorzien worden in een witte tint.

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.

De **bestaande aansluitingen** dienen gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie, aard en de diepteligging ervan zijn bindend. Deze aansluitingen dienen 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 aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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 is geen septische put getekend op het plan, deze moet blijvend voorzien worden (hetzij door het plaatsen van een nieuwe septische put, hetzij door hergebruik van de bestaande). Alle toiletten zijn hierop aan te sluiten.**

### **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 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).

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

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

### **Bekendmaking**

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij 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 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 stilziggend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

**Mededeling**

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025\_CBS\_00064 - OMV\_2024109965 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Koningin Fabiolalaan, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024109965**

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_Koningin Fabiolalaan 10_G_B_Achtergevel.pdf	xAzQrjHgFx80LHtgpSzrRw==
BA_Koningin Fabiolalaan 10_G_B_Linkergevel.pdf	4lQxllnrer7LzcT6/BOPcQ==
BA_Koningin Fabiolalaan 10_G_B_Rechtergevel.pdf	YiB0PU2sPihSMTBynUGQkA==
BA_Koningin Fabiolalaan 10_G_B_Voorgevel.pdf	4ratDI+hwAnGmrZZMUpsBw==
BA_Koningin Fabiolalaan 10_G_N_Achtergevel.pdf	EPh3UEMjyvZOmYLRwruV4g==
BA_Koningin Fabiolalaan 10_G_N_Linkergevel.pdf	Wbb97gk5JICXqkUI003rqA==
BA_Koningin Fabiolalaan 10_G_N_Rechtergevel.pdf	dlyL0FAioJZEGH2FRsReDg==
BA_Koningin Fabiolalaan 10_G_N_Voorgevel.pdf	btIUx5cuFIWWuzo81zwcYA==
BA_Koningin Fabiolalaan 10_I_B.pdf	1tvS7qB3BrA+gPbkB5JMEg==
BA_Koningin Fabiolalaan 10_I_N.pdf	k+iX/O5cH1QooXWLxDDf3w==
BA_Koningin Fabiolalaan 10_L_B.pdf	llh0JPfJ7BHDHnkOTP7n6A==
BA_Koningin Fabiolalaan 10_L_N.pdf	vFfmGGcOA5CG5G2zmlGsqw==
BA_Koningin Fabiolalaan 10_P_B_-1.pdf	SdLrJnPBUjRympzdXgs7hQ==
BA_Koningin Fabiolalaan 10_P_B_+0.pdf	5l3Ju11qFsIVRDxyqBDCSQ==

BA_Koningin Fabiolalaan 10_P_B_+1.pdf	Hwg/QvsyqdVbvSeFXofP9A==
BA_Koningin Fabiolalaan 10_P_B_+2.pdf	DDDM/IIErXHMPieR491n1A==
BA_Koningin Fabiolalaan 10_P_B_+3.pdf	3UbOwCMY0714UGP//17//g==
BA_Koningin Fabiolalaan 10_P_N_-1.pdf	d3OE0f8HunlZERwvyEUi2Q==
BA_Koningin Fabiolalaan 10_P_N_+0.pdf	1auS6CU6DpwSYQ3C6gm11g==
BA_Koningin Fabiolalaan 10_P_N_+1.pdf	0LLSb7E8vxDEgOA5BC7xYQ==
BA_Koningin Fabiolalaan 10_P_N_+2.pdf	QGWmI7yLOv4gyDJ/sFJCHg==
BA_Koningin Fabiolalaan 10_P_N_+3.pdf	ii0NIk7Q3NEIsJ5t2O/9Vg==
BA_Koningin Fabiolalaan 10_S_B.pdf	G/pf0Ak1QexD1lNukttV9A==
BA_Koningin Fabiolalaan 10_S_N.pdf	1hjD9wsc3pBYA+M/KiA0bw==
BA_Koningin Fabiolalaan 10_T_B_Links.pdf	uS2egl/HfkIK2wedhDQu0w==
BA_Koningin Fabiolalaan 10_T_B_Rechts.pdf	w4VLFtmOESOMbzbuK4nlHQ==
BA_Koningin Fabiolalaan 10_T_N_Links.pdf	QeR0ZcrsJo4aYChoeD/oYA==
BA_Koningin Fabiolalaan 10_T_N_Rechts.pdf	BzZWaEgfQ5bBtidW2pZJ+Q==