



---

**2025\_CBS\_00964 OMV\_2024152881 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Edward Pynaertkaai, 9050 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 januari 2025

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

Astrid De Bruycker, schepen-voorzitter  
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

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

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

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

**Motivering**

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

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Steven Popelier - Janne Verstraete met als contactadres Edward Pynaertkaai 69, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV\_2024152881) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 november 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het renoveren van een eengezinswoning
- Adres: Edward Pynaertkaai 69, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 20 sectie A nr. 214E3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16 december 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

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

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

#### **OMGEVING**

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Edward Pynaertkaai, aan de oever van de Schelde, in de wijk 'Ledeberg'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 3 of meer bouwlagen met een hellend dak.

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

De aanvraag betreft het renoveren van een eengezinswoning.

#### **MORFOLOGIE**

Het perceel in kwestie is ca. 207 m<sup>2</sup>, heeft een totale diepte van 32m34 bij een breedte van 6m50. Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 9m15 (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +10m47 en +10m33 aan de achtergevel met een nokhoogte van +13m85 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume van het hoofdgebouw blijft behouden en er worden hieraan geen wijzigingen voorzien. Intern wordt er wel een nieuwe indeling voorzien.

Op de gelijkvloerse verdieping is er een bestaande aanbouw aanwezig ter hoogte van de linker perceelsgrens, met een breedte van 2m98, tot op een bouwdiepte van 17m76 (gemeten vanaf de rooilijn) en met een totale hoogte van +3m08 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Op de eerste verdieping is er een bestaande aanbouw aanwezig ter hoogte van de linker perceelsgrens, met een breedte van 2m98, tot op een bouwdiepte van 14m50 en met een totale hoogte van +5m86 (gemeten vanaf het trottoirpeil). De bestaande aanbouwvolumes worden integraal gesloopt. Hierbij wordt de linker scheidingsmuur verlaagd met 1m50 over een lengte van 3m65.

Er wordt op de gelijkvloerse verdieping een nieuwe aanbouw voorzien. Ter hoogte van de linker perceelsgrens wordt een nieuwe aanbouw voorzien met een breedte van 2m62 tot op een diepte van 11m36 en een totale hoogte van +3m40 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Hiervoor is er geen wijziging van de scheidingsmuur noodzakelijk. Ter hoogte van de rechter perceelsgrens wordt er ook een nieuwe aanbouw voorzien. Deze is 4m75 breed, voorzien tot op een diepte van 14m00 en met een totale hoogte van +3m77 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van de rechter scheidingsmuur met 20cm over een lengte van 3m65 en met 1m60 over een lengte van 1m10. Tussen beide aanbouwvolumes wordt er een trap voorzien. Deze is voorzien tot op een diepte van 15m35 en behoudt 1m90 afstand van de linker perceelsgrens en ca. 4m75 van de rechter perceelsgrens.

Op de eerste verdieping wordt er achter het hoofdvolume een perceelsbreed dakterras voorzien. Deze is voorzien tot op een diepte van 11m30. Dit zorgt voor een ophoging (i.f.v. een zichtscher) van de rechter scheidingsmuur met 1m90 over een lengte van 2 m. Het terras wordt voorzien van een balustrade van een hoogte van ca. 90 cm. Deze komt tot op een totale hoogte van +4m30 (gemeten vanaf het trottoirpeil).

#### **AANPASSINGEN ACHTERGEVEL**

In functie van het toegankelijk maken van het dakterras op de eerste verdieping wordt de raamopening in de achtergevel aangepast. Deze wordt vergroot naar een hoogte van 2m91 en een breedte van 4 m.

#### RIOLERING

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 2.000 l en een hemelwaterput van 5.000 l. Er wordt een bovengrondse infiltratievoorziening (7,77 m<sup>2</sup> / 1.795 liter) voorzien.

#### INDELING

De woning beschikt aan de voorzijde over een kelder. De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een inkom en een slaapkamer aan de voorzijde, centraal de traphal, een badkamer, dressing en toilet en aan de achterzijde, in de nieuwe aanbouvvolumes een was/bergruimte en een leefruimte. Achterliggend is er een tuinzone aanwezig. De eerste verdieping is voorzien van een bijkeuken en keuken aan de voorzijde en de traphal en de eetruimte aan de achterzijde. Op het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw is een terras voorzien. Vanop dit terras is er aan de hand van een trap een rechtstreekse verbinding met de gelijkvloerse tuinzone. De tweede verdieping is voorzien van een badkamer en een slaapkamer aan de voorzijde en een bureau en de traphal aan de achterzijde. Onder de nok van het hellende dak wordt er een slaapkamer voorzien.

## 2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen bekend.

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

**Geen advies** van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 17 januari 2025 *De Vlaamse Waterweg nv kan door omstandigheden geen advies op maat uitbrengen voor uw adviesvraag. De aanvraag dient verenigbaar te zijn met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'. Voor aspecten die interferentie hebben met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg verwijzen we naar onze website en meer specifiek naar <https://www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen> .*

*Mvg, Leen Goethals, hoofd team Omgeving [Leen.goethals@vlaamsewaterweg.be](mailto:Leen.goethals@vlaamsewaterweg.be) of 0475/69.26.60*

### 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 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied.

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.

#### **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 in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

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 aanbouwwolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 86,5m<sup>2</sup>. Dakoppervlakten van

de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter door twee gedeeld.

Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt minder dan 80m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5.000?l. De aanvraag voldoet hieraan. De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

#### INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is groter dan 120m<sup>2</sup>, waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. Het totale afwaterende dakoppervlakte bedraagt 86,5 m<sup>2</sup>. De horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter door twee gedeeld. Voor deze aanvraag bedraagt dit 10,5 m<sup>2</sup>, waarvan slechts 5,25 m<sup>2</sup> in rekening gebracht moet worden.

Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwaterende oppervlakte met 30 m<sup>2</sup> verminderd worden. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 51,25 m<sup>2</sup>.

De infiltratieoppervlakte bedraagt 8 % van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **4,1 m<sup>2</sup>**. Het buffervolume bedraagt 33 l per m<sup>2</sup> afwaterende oppervlakte en is in dit geval **1.691,25 l**. De aanvraag voldoet hieraan.

#### GROENDAK

Aangezien het nieuw plat dak wordt aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht. Echter wordt een deel van het nieuwe platte dak voorzien van een groendak met een bufferend vermogen van 50l/m<sup>2</sup>.

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

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder.

De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

#### **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**

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. 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 werd **1 bezwaarschrift** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

### ***De bezwaren worden als volgt samengevat:***

- Verhogen gemeenschappelijke scheidingsmuur: De scheidingsmuur wordt in huidige aanvraag 20 cm boven het hoogste dakvlak opgetrokken. Dit dient volgens de regels van de kunst uitgevoerd te worden.
- Dakterras: Er wordt gesteld dat er mogelijks rechtstreekse inkijk mogelijk zal zijn in de aanpalende badkamer.
- Uitbreiding aanbouwwolume: De geplande uitbreiding wordt 1m10 dieper voorzien dan de aanpalende panden, wat de ruimtelijke ordening niet bevordert en sterk wordt bedreurd.

### ***Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:***

- Verhogen gemeenschappelijke scheidingsmuur: Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.
- Dakterras: Er wordt een zichtscherm voorzien dat 1m90 hoger is voorzien dan het vloerplan van het dakterras. Door het voorzien van een zichtscherm of het aanwezig zijn van een voldoende hoge scheidingsmuur wordt enige vorm van inkijk voorkomen. Er is bijgevolg geen sprake van rechtstreekse inkijk.
- Uitbreiding aanbouwwolume: De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping blijft beperkt tot 14m05 en streeft het compacter bouwen na. Het staat de eigenaar vrij om zelf te kiezen om tot een ruimtelijk inpasbare diepte te voorzien. De voorgestelde uitbreiding is ruimtelijk inpasbaar en houdt voldoende rekening met de omgeving.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De verbouwingswerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning.

De uitbouw maakt de gelijkvloerse leefruimte groter. Het groot raam in de achtergevel zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de tuin. Het bijkomende volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte. De bouwhoogte van de gelijkvloerse aanbouw wordt hoger voorzien dat wat gangbaar als aanvaardbaar wordt beschouwd. Echter kan er gezien de beperkte bouwdiepte vanuit een ruimtelijk standpunt akkoord worden gegaan met een beperkte meerhoogte.

Verder voorziet huidig voorstel in een verlaging van de linker scheidingsmuur, wat ruimtelijk positief bevonden kan worden. Op de eerste verdieping wordt er een dakterras voorzien. Er wordt vanuit de stad steeds voorzichtig omgesprongen met het voorzien van een buitenruimte op de verdieping, gezien dit als een uitkijkpunt kan fungeren. Echter blijft het terras beperkt van diepte en wordt deze begrensd door voldoende hoge scheidingsmuren. Om te garanderen dat het terras beperkt wordt gebruikt moet er enkel rondom het toegankelijke terras een balustrade worden voorzien. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen.

Om een verbinding tussen dit dakterras, de leefzones en de tuinzone mogelijk te maken wordt er een trapvolume voorzien die de verbinding maakt tussen de eerste verdieping en de tuinzone. De voorziene trap is ruimtelijk aanvaardbaar gezien deze voldoende ver van de perceelsgrenzen wordt voorzien en geen bijkomende wijzigingen van de scheidingsmuren vereist. 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\_2024152881 bijlage plannenset.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het renoveren van een eengezinswoning aan Steven Popelier - Janne Verstraete gelegen te Edward Pynaertkaai 69, 9050 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt. Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

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

**Artikel 2:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

Dakterras- balustrade

Om te garanderen dat het terras beperkt wordt gebruikt moet er enkel rondom het toegankelijke terras een balustrade worden voorzien.

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen **centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied**: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op [www.farys.be/wettelijke-bepalingen](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

Op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

**Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.**

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting).

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Opzoeken riolering bij sloop

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

### Privéwaterafvoer

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer).

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- \* enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- \* van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- \* +300 l/ IE tem 10 IE
- \* +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

[https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4\\_DWAsystemen\\_07\\_2014.pdf](https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf)

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

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

### Openbaar domein

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

### Sloop

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

### **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](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).

#### 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.

## **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 aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2025\_CBS\_00964 - OMV\_2024152881 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Edward Pynaertkaai, 9050 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024152881**

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_woning_G_B_01_voorgevel_sjL.pdf	/iqKbD6Jw+AhrJwcAFSs+w==
BA_woning_G_B_03_achtergevel_sjL.pdf	yBbDkFktKMtFoRo2S6CCBQ==
BA_woning_G_N_01_voorgevel_sjL.pdf	WYVDdDIWyZaRSVpg6wP5Zw==
BA_woning_G_N_03_achtergevel_sjL.pdf	bq4XbBNkJyezCU0auKhK2g==
BA_woning_I_B_01_inplantingsplan_sjL.pdf	WlzddS26GwI2o2AUhg2vkw==
BA_woning_I_N_01_inplantingsplan_sjL.pdf	MzWOzyQddlwYqm1yJfXOYw==
BA_woning_P_B_- 1_funderingsplan_sjL.pdf	mdaNN+YSPmY8ApgTnmGW2Q==
BA_woning_P_B_00_grondplan_sjL.pdf	yy4LO2dS5gfcio9a03rbdA==
BA_woning_P_B_01_verdiepingsplan +1_sjL.pdf	45TD+CaUM6FIOV4NQIBPCA==
BA_woning_P_B_02_verdiepingsplan +2_sjL.pdf	dtAJ61H1r7LySypnIIU0Qg==
BA_woning_P_B_02_verdiepingsplan +3_sjL.pdf	8jvax5ZLhTUKRTMCHhtwrg==
BA_woning_P_N_- 1_funderingsplan_sjL.pdf	YD0wGsUsCA5wPbhkuR9w/w==
BA_woning_P_N_00_grondplan_sjL.pdf	8thE8UsCD+QrRDmZiqXvuQ==
BA_woning_P_N_01_verdiepingsplan +1_sjL.pdf	1ZpUf0IGU8TGaaFUbZSM+Q==

BA_woning_P_N_02_verdiepingsplan +2_sjL.pdf	4j+uIVSfUpEV34H5khKL/w==
BA_woning_P_N_02_verdiepingsplan +3_sjL.pdf	5tIJM+hr6e5WXjZkiyX/ng==
BA_woning_S_B_01_snedede A_sjL.pdf	gSOObUMCO0ZpRCw31QzGhAA==
BA_woning_S_N_01_snedede A_sjL.pdf	iE48tG6+xkhYSK1KYmS7oA==
BA_woning_S_N_02_legende_sjL.pdf	GoxkOIVH/m6s2ZVJcUB4dw==
BA_woning_T_B_01_terreinprofiel_sjL.pdf	5nk6jSAmT0/AAJ+6kD+xfg==
BA_woning_T_N_01_terreinprofiel_sjL.pdf	91vDFDCtZ70AZrj5/s+W7g==
BA_woning_T_N_02_terreinprofiel_detail_sjL.pdf	5rLQCRPBe5tgS06OiauT1w==