



---

**2025\_CBS\_01192 OMV\_2024142236 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en uitbreiden van een rijwoning - met openbaar onderzoek - Striemenbergstraat, 9040 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 februari 2025

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

Mathias De Clercq, aangewezen burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepen;  
Astrid De Bruycker, schepen  
Evita Willaert, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, 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?**

Wannes Weyts - Daan Deruyter met als contactadres Striemenbergstraat 5, 9040 Gent hebben een aanvraag (OMV\_2024142236) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 28 oktober 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het renoveren en uitbreiden van een rijwoning
- Adres: Striemenbergstraat 5, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 18 sectie A nr. 227T2

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

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 30 januari 2025.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

#### **OMGEVING**

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Striemenbergstraat in Sint-Amandsberg, een zijstraat van de Visitatiestraat. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 bouwlagen met een plat dak langsheen de Striemenbergstraat en 2 tot 3 bouwlagen met hellend dak langsheen de Visitatiestraat.

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

De aanvraag betreft het renoveren en uitbreiden van een rijwoning.

#### **MORFOLOGIE**

Het perceel in kwestie is ca. 114m<sup>2</sup>, heeft een totale diepte van 19m95 bij een breedte van 6m00. Het gebouw bestaat uit 2 bouwlagen met een plat dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 9m36 (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +6m82 en +6m27 aan de achtergevel (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume van het hoofdgebouw blijft behouden. Er wordt een bijkomende bouwlaag voorzien met een plat dak. Deze is perceelsbreed voorzien en heeft een totale hoogte van +8m94 (gemeten vanaf het trottoirpeil). De nieuwe bouwlaag is voorzien op ca. 1m90 achter de voorgevellijn. Deze zone wordt ingericht als groendak. De nieuwe bouwlaag heeft een totale diepte van 5m01 op de linker perceelsgrens en ca. 6m13 op de rechter perceelsgrens. Achter de nieuwe bouwlaag wordt er een dakterras voorzien van ca. 2m10 diep en 3m15 breed. De nieuwe bouwlaag met dakterras zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met ca. 2m13 over een lengte van ca. 7m15 en een ophoging van de rechter scheidingsmuur met 2m67 over een lengte van 6m13. Verder wordt er intern een nieuwe indeling voorzien.

De bestaande aanbouw is voorzien ter hoogte van de rechter perceelsgrens en tot op de achterste perceelsgrens. Deze aanbouw is over een diepte van 3m63 ca. 3m50 breed met een totale hoogte van +3m01 en over een diepte van 6m00 ca. 2m55 breed met een totale hoogte van +2m69 (gemeten vanaf het trottoirpeil). De bestaande aanbouvvolumes worden integraal gesloopt.

Er wordt een nieuwe perceelsbrede aanbouw voorzien. Deze is voorzien tot op een diepte van ca. 11m70 op de linker perceelsgrens met een luifel die tot een diepte van ca. 13m88 komt met dezelfde hoogte als de aanbouw en een diepte van ca. 13m88 op de rechter perceelsgrens (gemeten vanaf de rooilijn) met een schuine achtergevel en heeft een totale hoogte van +3m64 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met ca. 62cm over een lengte van ca. 4m38 en de rechter scheidingsmuur met ca. 95cm over een lengte van ca. 4m38.

#### **RIOLERING**

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 1.500 l en een hemelwaterput van 5.000 l.

#### **INDELING**

De woning beschikt aan de voorzijde over een kleine kelder. De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een inkom en zithoek aan de voorzijde, centraal de traphal, toilet en eetruimte en een keuken en toegang tot de kelder aan de achterzijde. Achter de woning is er een perceelsbreed terras aanwezig dat deels overdekt is met achterliggend een tuinzone van ca. 21m<sup>2</sup>. De eerste verdieping is voorzien van een dressing en slaapkamer aan de voorzijde, centraal een berging/technische ruimte en aan de achterzijde de traphal en een badkamer. De tweede, nieuwe bouwlaag wordt voorzien van een hobbykamer die op termijn ook dienst kan doen als 2 slaapkamers.

#### MATERIALISATIE

De nieuwe bouwlaag wordt afgewerkt met een betegeling in een okerkleur en een dakrand uit gevelpleister en houten schijnwerk.

## 2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

### 4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

#### ***4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg***

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Campo Santo', goedgekeurd op 29 september 1988, en is bestemd als zone voor gesloten bebouwing en zone voor koeren en tuinen.

#### ***Hoofdgebouw***

**Zone 1 – zone voor gesloten bebouwing; Kolom 22 – 23 / aantal bouwlagen of bouwhoogte; kolom 17 – 18 / bouwdiepte op de verdieping; Kolom 24 – 25 / Dakvorm: Type en helling; De maximaal toelaatbare bouwlagen bedraagt 2 bouwlagen met een hellend dak met een hellingsgraad tussen 30 en 60 graden. De bouwdiepte op de verdieping dient minimaal 8m00 te bedragen.**

Toetsing: Huidige aanvraag gaat uit van het voorzien van een langs de voorgevel teruggetrokken 3<sup>de</sup> bouwlaag met een plat dak. De nieuwe bouwlaag wordt op ca. 1m90 achter de voorgevellijn voorzien en heeft een bouwdiepte gevat tussen 5m01 op de linker perceelsgrens en 6m13 op de rechter perceelsgrens.

#### Aanbouw

**Zone 1 – zone voor gesloten bebouwing; Kolom 22 – 23 / aantal bouwlagen of bouwhoogte;**

*Een bouwlaag heeft een min. hoogte van 2m70 en een max. hoogte van 3m20.*

Toetsing: De gelijkvloerse aanbouw heeft een bouwhoogte van +3m64 (gemeten vanaf het trottoirpeil).

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met bovenstaande voorschriften.

*Overeenkomstig **artikel 4.4.9/1** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Artikel 4.3.1, § 1, 1<sup>o</sup> bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het ‘verhogen van het ruimtelijk rendement’ een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkingsmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van [Ruimte voor Gent](#) (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota [Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent](#) opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.*

Volgende afwijkingen op de voorschriften van het BPA zijn **aanvaardbaar** om volgende redenen:

#### Hoofdgebouw

Huidige aanvraag streeft de basisschaal na zoals opgenomen in ‘Ruimte voor Gent’. Een afwijking op het geldende BPA om 3 (volwaardige) bouwlagen te voorzien is ruimtelijk aanvaardbaar. Het is vanuit ruimtelijk rendement wenselijk om compacter te gaan bouwen en vooral uitbreidingen in de hoogte te gaan opzoeken. Het voorzien van 3 volwaardige bouwlagen is wenselijk voor het volledige grondgebied van Stad Gent. Deze bijkomende bouwlaag biedt de mogelijkheid aan de aanpalende burens om naar de toekomst toe hetzelfde gabarit te bekomen en hierop aan te sluiten. Verder beschikt de woning uit de aanvraag een beperkte perceelsdiepte, waardoor er moet gezocht worden naar een uitbreiding in de hoogte. De bijkomende bouwlaag wordt niet als volwaardige bouwlaag beschouwd gezien deze teruggetrokken wordt voorzien. Een bouwdiepte minder dan de opgelegde 8m00 is hierbij ruimtelijk aanvaardbaar. Het niet bebouwde deel van het aanwezige platte dak wordt voorzien van een groendak wat een positief effect heeft op de woning. Verder hypothekeert de mindere bouwdiepte een toekomstige uitbreiding en bouwdiepte van het bestaande of naastliggende pand niet. Verder kijkt ook de dakvorm af op de geldende voorschriften. De woning is de dag vandaag reeds voorzien van een plat dak en de nieuwe bouwlaag herneemt deze dakvorm. Het voorzien van een plat dak heeft een minder grote impact op de omgeving dan een hellend dak. Verder beschikken beide aanpalende panden ook over een plat dak, waardoor dit naar typologie beter aansluit op de omgeving.

### Aanbouw

De meerhoogte die wordt voorzien is noodzakelijk om binnen het nieuwe aanbouwwolume een voldoende grote vrije hoogte te bekomen en alsook een voldoende dik dakpakket te kunnen voorzien in functie van isolatie. De voorziene totale hoogte wordt de dag van vandaag als gangbaar beschouwd en is met de huidige isolatie-eisen noodzakelijk. Verder zal deze meerhoogte weinig negatieve impact hebben op de aanpalende percelen en biedt dit de mogelijkheid om hier in de toekomst op aan te sluiten.

#### **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 Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

#### ***5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem***

##### ***Droogte***

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

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 83,75m<sup>2</sup>. De platte daken die voorzien worden van een groendak met een bufferend vermogen van 50l/m<sup>2</sup> dienen slechts voor de helft in rekening gebracht te worden. Echter wordt het bufferend vermogen van het groendak niet gespecificeerd in de aanvraag waardoor deze niet in rekening gebracht kan worden. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 7.500?l. De aanvraag voldoet hier niet aan en voorziet slechts een hemelwaterput van 5.000 l. Er is voldoende ruimte beschikbaar om een grotere hemelwaterput te voorzien waardoor hieraan een **bijzondere voorwaarde** wordt gekoppeld. De hemelwaterput dient te worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

#### INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is kleiner dan 120 m<sup>2</sup>, waardoor er geen infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

#### GROENDAK

Aangezien het nieuw plat dak wordt aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht.

#### **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. 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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 23 november 2024 tot en met 22 december 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **4 bezwaarschriften** ingediend.

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

- Er is bezwaar tegen het voorzien van een derde bouwlaag gezien dit afwijkt van het BPA die slechts 2 bouwlagen met een hellend dak oplegt. Dit zal als precedent werken om in de omgeving dergelijke gelijkaardige volumes te doen ontstaan. Dit zal ook rechtsreeks een negatief effect hebben op de marktwaarde van de panden in de omgeving.
- Er is bezwaar tegen het ontstaan van inkijk op de aanpalende percelen door deze derde bouwlaag met bijhorend dakterras
- Er is bezwaar tegen het voorzien van een terras gezien dit voor geluidsoverlast kan zorgen.

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

- Huidige aanvraag streeft de basisschaal zoals opgenomen in 'Ruimte voor Gent' na. Een afwijking op het geldende BPA om 3 bouwlagen te voorzien is ruimtelijk aanvaardbaar (zie ook 4.1.). Er wordt hierbij uitgegaan van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkingsmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van [Ruimte voor Gent](#) (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota [Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent](#) opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent. Het is vanuit ruimtelijk rendement wenselijk om compacter te gaan bouwen en vooral uitbreidingen in de hoogte te gaan opzoeken. Het voorzien van 3 bouwlagen is wenselijk voor het volledige grondgebied van Stad Gent en zal op geen enkele mogelijke manier een negatieve invloed hebben op de toekomstige ontwikkeling van de omgeving en biedt voor de aanpalenden ook de mogelijkheid om in de toekomst hetzelfde gabarit te bekomen. Verder wordt er een teruggetrokken derde bouwlaag voorzien, die een beperktere impact zal hebben op de omgeving.
- De bijkomende bouwlaag met bijhorend terras worden op voldoende afstand van alle perceelsgrenzen voorzien. Verder wordt de scheidingsmuur grenzend aan het terras voldoende hoog voorzien. Er is hier bijgevolg geen sprake van rechtstreekse inkijk op de naburige of achterliggende percelen.
- Het voorzien van een terras op bepaalde hoogte zal zeker enige vorm van geluid met zich meebrengen, net zoals een gelijkvloerse tuinzone dit ook zal doen. In een stedelijk omgeving is het gebruikelijk dat er geluid van aanpalende burens aanwezig is en dit is niet te vermijden.

## 9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Huidige aanvraag gaat uit van het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning. Hierbij wordt er een nieuwe gelijkvloerse aanbouw voorzien. Deze zorgt voor een verhoging van de woonkwaliteit en de bewoonbare oppervlakte van de eengezinswoning. De aanbouw wordt hoger voorzien dan wat er als gangbaar wordt gehanteerd. Echter zal deze meerhoogte een beperkte impact hebben op de aanpalende percelen en is deze meerhoogte vanwege de

beperktere perceelsdiepte te verantwoorden. Verder voorziet de aanvraag in het voorzien van een bijkomende 3<sup>de</sup> bouwlaag met plat dak. Deze richt zich teruggetrokken t.o.v. de voorgevel op en behoudt ook afstand van de achtergevellijn. Er wordt gestreefd naar de basisschaal van 3 volwaardige bouwlagen zoals geformuleerd in 'Ruimte voor Gent'. De bijkomende bouwlaag zorgt voor een verhoging van de bewoonbare oppervlakte en streeft een compacte ruimtelijke verdichting na zonder een negatieve impact te hebben op de omgeving. Het voorzien van een 3<sup>de</sup> bouwlaag biedt de mogelijkheid aan de aanpalende om in de toekomst op dit gabarit aan te sluiten.

## **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\_2024142236 lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het renoveren en uitbreiden van een rijwoning aan Wannes Weyts - Daan Deruyter gelegen te Striemenbergstraat 5, 9040 Gent.

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

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

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

### **Artikel 2:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

### **Hemelwaterput**

Er dient een hemelwaterput voorzien te worden met een minimale inhoud van 7.500?!. De hemelwaterput dient te worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

### 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).

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 toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).**

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat is 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.

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

**De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.** De regenwaterpijp dient via het eigen perceel op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van (dak)terrassen/dakkapellen/daken moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

### **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 wegen 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 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 bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van

25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de 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\_01192 - OMV\_2024142236 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en uitbreiden van een rijwoning - met openbaar onderzoek - Striemenbergstraat, 9040 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024142236**

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_1.pdf	4ekCZo+uXnraLhg+O9AmXA==
BA_WONING_G_B_2.pdf	1ZU/n5hxVRJHssozeprXUw==
BA_WONING_G_N_1.pdf	v7BPWvOUKAJkP58sq8KOpA==
BA_WONING_G_N_2.pdf	hyZIJY4b8Y/SisRVfjXliw==
BA_WONING_I_B_0.pdf	1pK4wn1lRj2q4BhEiSarg==
BA_WONING_I_N_0.pdf	Bv7aHUZGYOZIGFYXNpK0w==
BA_WONING_L_BN_0.pdf	Qdbjs3LXdPROE8VUVSgFZA==
BA_WONING_P_B_-1.pdf	KBo/7mhZjLzyzucADOi3pQ==
BA_WONING_P_B_0.pdf	zTvV4Yfm2bvrpZh7HMecBw==
BA_WONING_P_B_1.pdf	sWCmI1RSGhfac41lRdqnyQ==
BA_WONING_P_B_2.pdf	10Q4sfTKjz8BnGbyjeLIXQ==
BA_WONING_P_N_-1.pdf	JAJWLSx9ouxPi2SFKJ3iw==
BA_WONING_P_N_0.pdf	lr+yR7pqgM6oVHsB+i9oeg==
BA_WONING_P_N_1.pdf	FP95ke1G16MSLprNnp4ZdQ==

BA_WONING_P_N_2.pdf	WjQqo8HD0JAZu/EUXu1+A==
BA_WONING_S_B_1.pdf	r9q9/3N7F6cjG5HIG6bmKg==
BA_WONING_S_N_1.pdf	k5IstgfJqvQHmWZI4IQTZA==
BA_WONING_T_B_1.pdf	pQ3mFzoPNjDHfMAwb+x+/g==
BA_WONING_T_B_2.pdf	NWt+0mXAKcmWGDGh00FzQg==
BA_WONING_T_N_1.pdf	2Sd7ykgmvsg1mx5aN/Lsfg==
BA_WONING_T_N_2.pdf	m51obvSE0OGTYj/oO1NyHg==