



2025_CBS_01476 OMV_2024161564 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Korte Rijakkerstraat, 9030 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 februari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen;
Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
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?

Janwit Changsura met als contactadres Broederlijke-Weversplein 247, 9000 Gent en Liesbeth Vargaerde met als contactadres Broederlijke-Weversplein 247, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024161564) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 9 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Korte Rijakkerstraat 23, 9030 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 29 sectie A nr. 845F2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 december 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 29 januari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag situeert zich in de Korte Rijakkerstraat in Mariakerke. De omgeving wordt gekenmerkt door open en halfopen bebouwing, hoofdzakelijk ingevuld door de functie wonen. Het pand in kwestie betreft een halfopen eengezinswoning bestaande uit één bouwlaag en een plat dak. In de tuinzone bevindt zich een berging.

Het gebouw op het bouwperceel is opgenomen als 'Modelwijk Korte Rijakkerstraat' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictid: 133179). Het pand Korte Rijakkerstraat 23 is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed als onderdeel van het bouwkundig geheel 'modelwijk Korte Rijakkerstraat' met ID 300872 en wordt hierin als volgt vermeld: *"Verkaveling aan de Korte Rijakkerstraat te Mariakerke, kadastraal geregistreerd in 1955 op gronden van de familie Nowé-Vander Stegen, waar een interessant, kenmerkend ensemble van vooruitstrevende, functionele naoorlogse woningen werd gebouwd naar ontwerp van de Genste architecten Olivier Nowé, René Heyvaert en Daniël Craet. Ook architecten Willy Friant en Marcel Dietens realiseerden er een moderne woning. Enkele percelen in de aanpalende Edgard Blancquaertstraat en Rijakker, sluiten er bij aan. ... Nowé en Heyvaert vonden immers elkaars gelijke in hun zoektocht naar een maximaal rendement op basis van een minimum aan middelen. Ze streefden naar het ontwerp van goedkope modulaire constructies met een tijdelijk karakter, aangepast aan de context en aan de bewoners. Ze lieten zich hierbij inspireren door internationale modernistische ontwikkelingen zoals de Case Study Houses. Dit concept wilden ze niet enkel op alleenstaande woningen toepassen, maar voornamelijk realiseren als een modelensemble van het moderne wonen. ... De geplande afbakening voor de modelwijk komt overeen met de hedendaagse adressen Rijakker 7-19, Korte Rijakkerstraat 9-25 en 18-36, en Edgard Blancquaertstraat 8-18. ... In 1959 groeide het aantal woningen aan de Korte Rijakkerstraat met de bouw van de woningen Van Hecke (nummer 11) en Vander Stegen (nummers 15-19) naar ontwerp van Heyvaert-Nowé, woning De Klerck naar ontwerp van Craet (nummer 34) en woning Houthaeve-Wynsberghe (nummer 36) waarbij de plannen enkel op naam stonden van Nowé. Vanaf 1959 tot in 1962 verbleef Heyvaert in de Verenigde Staten en volgde Nowé de ontwerpen en bouw alleen op. ... De woningen ontworpen door het collectief van Heyvaert en Nowé zijn eveneens erg functioneel, maar zijn radicaler en contrasteren met de woningen van Craet door hun eerder tijdelijk karakter door het gebruik van goedkope bouwmaterialen en eenvoudige, makkelijk te bouwen structuren. De bouwplannen vermelden voor die tijd frequent toegepaste, 'nieuwe' materialen zoals eternitplaten, golfplaten van het type scobalit, kleurrijke betonelementen en glasdallen, in combinatie met traditionelere materialen zoals houten beplanking en baksteen. De gemeente uitte haar bezorgdheid omtrent deze bouwmethode: "vu le genre de matériaux employés et sa construction légère, cette maison est destinée à devenir dans quelques années un taudis moderne". Nowé weerlegde dit door de te stellen: "que l'avis défavorable du Collège en ce qui concerne les matériaux et la*

construction est due à la méconnaissance de ce genre de technique". Hun woningen vormen een getuige van de zoektocht van de architecten naar een technische en financieel haalbare oplossing om een efficiënte leefruimte te ontwerpen met een heel beperkt budget. De woningen in Mariakerke lagen zo in de lijn van het experimentele ontwerp dat René Heyvaert voor zijn broer Gilbert ontwierp in Destelbergen (Hellegatstraat 36). Hun ontwerpen ontstonden vanuit het gebruik en de bewoners, en waren aldus aangepast aan contemporaine eisen. Hierbij ontstond een interne en onlosmakelijke wisselwerking tussen de verschillende karakteristieken van het ontwerp, namelijk het materiaal, de vorm en de inhoud. Een weloverwogen gebruik van de middelen zorgde ervoor dat er geld vrijkwam om onder meer dubbel glas te bekostigen. De woningen zijn over het algemeen opgebouwd op basis van een prefab betonconstructie volgens een modulair systeem, ingevuld met hout en dubbel glas, terwijl andere opgebouwd zijn in baksteen. De logische en functionele opbouw van exterieur en interieur zorgt voor een dialoog tussen binnen- en buitenruimte. In het interieur primeert een flexibele, aanpasbare ruimte-indeling en een functioneel gebruik van ingemaakte kasten. De woningen werden naar verluidt ontworpen om slechts één generatie dienst te doen, en vertonen vandaag de dag dan ook vaak verbouwingen en herstellingen. Deze aanpassingen maken echter inherent en essentieel deel uit van de flexibiliteit van het oorspronkelijke architectuurconcept."

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het verbouwen van een eengezinswoning. De gevels worden geïsoleerd en afgewerkt met geel metselwerk.

De woning wordt intern verbouwd. Enkele binnenmuren worden verwijderd en opnieuw opgericht. De garage wordt omgevormd tot inkom met wc en badkamer. De veranda wordt omgevormd tot slaapkamer. Aan de voorzijde wordt een leefruimte met keuken voorzien. De bestaande badkamer en berging worden omgevormd tot bureau. De gevelopeningen worden gewijzigd.

De bouwdiepte wordt niet uitgebreid. Ter hoogte van de bestaande garage en veranda wordt de bouwhoogte opgetrokken van 2,62 m naar 3,19 m (ten opzichte van het tuinmaaiveld).

Het tuinhuis blijft behouden.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 24/04/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning. (1962 MA 031)

* Op 18/09/1990 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een tuinhuisje. (1990/40083)

* Op 30/05/1991 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een veranda. (1990/40080)

* Op 13/12/1994 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een veranda (regularisatie). (1994/40206)

Bouwmisdrijf:

Er is een proces-verbaal met het nummer 66.97.10067/89 opgemaakt op 23 augustus 1989 voor:

- het bijbouwen van een constructie achter de bestaande garage in de strook koeren en hoven (± 20 cm van de perceelsgrens)
- het oprichten van een tuinhuisje (3 m x 2 m op ± 60 cm van de perceelsgrens)
- het oprichten van een houtstapel van meer dan 1 m³

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), maar niet in een gebied met specifieke stedenbouwkundige voorschriften.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg NEVELSE STRAAT - VERSCHANSINGSSTRAAT - VELDSTRAAT, goedgekeurd op 17 februari 1981, en is bestemd als strook voor koeren en hovingen, strook voor open en half open bebouwing en voortuinstrook.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het BPA.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement voor wat betreft art. 2.17:

De scheidingsmuur tussen twee platte daken van aanpalende gebouwen moet minstens 20 centimeter boven het hoogste dakvlak uitsteken.

Toetsing: De scheidingsmuur steekt niet uit ten opzichte van het platte dak.

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 Provincie Oost-Vlaanderen. 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

Er wordt een hemelwaterput van 10 000 l voorzien. Dit is voldoende ruim gedimensioneerd.

Infiltratievoorziening

Er wordt een wadi met een buffervolume van 4000 l en een oppervlakte van 16 m² aangelegd. Dit is voldoende ruim gedimensioneerd.

Ondergrondse constructies

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlareem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs mer-plichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

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

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 heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. BEKENDMAKING

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

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De te verbouwen woning vormt een eenheid met het rechteraanpalende pand. Beide zijn een spiegeling van elkaar. Het rechterpand werd in het verleden reeds verbouwd, het linkerpand wenst men nu aan te passen. Kenmerkend voor deze bungalowwoning zijn de volumetrie (met

lager garagevolume), de gevelafwerking in baksteen, de ramen tot tegen de kroonlijst en de speelse indeling van het buitenschrijnwerk. Dit alles binnen de ontwerpfilosofie van tijdelijkheid, functionaliteit en vooruitstrevend modernisme.

Zeker het tijdelijke karakter van deze woning vereist aanpassingen van de bungalow aan de huidige woon- en comforteisen. Dit moet echter wel gebeuren met respect voor de erfgoedwaarde van de woning en van de wijk die wordt bepaald door het architectuurconcept. Het ontwerp voldoet niet aan de voorwaarde en wijzigt de oorspronkelijk vooruitstrevende woning naar een traditionele bungalow. Dit blijkt uit de vereenvoudiging van de volumetrie (hoofdgebouw en garage worden op eenzelfde bouwhoogte gebracht), het wijzigen van de oorspronkelijke raamopeningen tot tegen de kroonlijst tot traditionele raam- en deuropeningen, een standaard raamprofiel en -indeling, de aluminium dakrand)

Het resultaat is een woning die op geen enkele manier refereert naar de oorspronkelijke ontwerpfilosofie. Binnen deze vastgestelde modelwijk is dat niet aanvaardbaar.

Het verbouwen van de woning is mogelijk maar het ontwerp moet op zoek gaan naar een omgang, architectuurtaal en detaillering die in het verlengde ligt van het oorspronkelijke architectuurconcept van Heyvaert en Nowé. Sinds de vaststelling van de wijk op de inventaris wordt dit principe gehanteerd, met een aantal zichtbare resultaten tot gevolg. Eerdere (meer traditionele) verbouwing zoals die van het rechter aanpalende pand dateren van vóór de vaststelling van de wijk op de inventaris, en dus van vóór de erkenning van haar erfgoedwaarde. De verbouwing wordt bijgevolg ongunstig geadviseerd vanuit erfgoedkundig oogpunt.

Daarnaast is het voorstel strijdig met artikel 2.17 van het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent. Gezien dit voorschrift betrekking heeft op de brandveiligheid, wordt geen afwijking toegestaan.

CONCLUSIE

Ongunstig, omwille van de aantasting van de erfgoedwaarden en de strijdigheid met het Algemeen Bouwreglement (art. 2.17)

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich niet aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar.

Het CBS laat het optimaliseren van de woonkwaliteit primeren t.a.v. de eerder beperkte erfgoedwaarde. De ontwerpuitgangspunten van destijds, gebaseerd op een tijdelijkheid, wegen niet door t.a.v. het actualiseren van de woonvereisten op vandaag en morgen.

Om het bestaande garagedeel te verbouwen tot een woonfunctie dient de bestaande beperkte nuttige hoogte aldaar opgetrokken te worden. Tevens resulteert het gelijk brengen van alle vloerpassen tot het verhogen van de kroonlijsthoogte van het garagedeel. Er wordt een samenhangend architecturaal geheel bekomen door het optrekken van de kroonlijsthoogte van

het bestaande aangebouwde garagedeel tot zelfde hoogte als de kroonlijst van het bestaande woongedeelte.

Om te voldoen aan art 2.17 van het ABR (voldoende hoge scheidingsmuur tussen twee platte daken) wordt een bijzondere voorwaarde opgelegd.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024161564 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning aan Janwit Changsura en Liesbeth Vergaerde gelegen te Korte Rijakkerstraat 23, 9030 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:

Aanpassing scheidingsmuur:

De scheidingsmuur met het platte dak van aanpalend gebouw dient te worden aangepast zodat deze minstens 20 centimeter boven het hoogste dakvlak uitsteekt (cf art. 2.17 ABR).

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.

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.

Op 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.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

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.

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.

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 (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-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

De overloop van de septische put is aan te sluiten op de afvalwater (DWA) leiding, hiervoor wordt geen aparte huisaansluiting voorzien.

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.

De regenwaterafvoer (RWA) van de tuinberging mag in geen geval aangesloten worden op de vuilwaterleiding (DWA) van het interne, gescheiden rioleringsstelsel.

Deze dient te infiltreren, aangesloten te worden op de regenwaterput of op de interne RWA leiding.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

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 inkennisstelling 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 gedeelten, 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 aktename 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 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener 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_01476 - OMV_2024161564 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Korte Rijakkerstraat, 9030 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024161564

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.

Plannen	Hash code (base64)
Korte Rijakkerstraat 23_G_N_Oostgevel.pdf	49NbMyYdNQH8VBldWuerA==
Korte Rijakkerstraat 23_G_B_Noordgevel.pdf	48HP0vZjYUXrq4QeF0XCIQ==
Korte Rijakkerstraat 23_G_B_Oostgevel.pdf	wl3X5nnlEN6tk+rKMxJpTw==
Korte Rijakkerstraat 23_G_N_Westgevel.pdf	xxXsi7u3g5bJ5AzkOIBmRw==
Korte Rijakkerstraat 23_G_B_Westgevel.pdf	zaocwgqoJeVhaMT1YqnUA==
Korte Rijakkerstraat 23_G_N_Noordgevel.pdf	sPvYuNEMqp5UJJGMk74yoQ==
Korte Rijakkerstraat 23_I_B_Inplanting.pdf	A+XGfFmfeliXJOj/gzBOYg==
Korte Rijakkerstraat 23_I_N_Inplanting.pdf	0vKP7NSMd+/BhufVTIAYyA==
Korte Rijakkerstraat 23_L_N_Legende.pdf	nwERJSIkjdlSxv4JNkyT0g==
Korte Rijakkerstraat 23_P_N_Gelijkvloers.pdf	X7JIQY82hz/bQbmr8Ev1eg==
Korte Rijakkerstraat 23_P_B_Gelijkvloers.pdf	sSElyqXeWY2n/1/7Ox7krq==
Korte Rijakkerstraat 23_P_B_Riolering.pdf	Kv/Y6nX1Z1U60FQbw2ySAw==
Korte Rijakkerstraat 23_P_N_Riolering.pdf	miEJiwmv6+kMHG1UEzzesw==
Korte Rijakkerstraat 23_S_B_snedede.pdf	mAXVNrG3GRu08TDjtzxGJg==
Korte Rijakkerstraat 23_S_N_snedede.pdf	chnpIH1M7J4tDtc6HZA3Qg==
Korte Rijakkerstraat 23_T_B_terreinprofiel.pdf	NxPuyHbIOaX9aO5UJd3kaw==
Korte Rijakkerstraat 23_T_N_terreinprofiel.pdf	UQKHfzKMycirteuDGFxndQ==