



2025_CBS_01546 OMV_2024159766 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van de dakverdieping van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Terneuzenlaan, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 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; Evita Willaert, 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?

Anna Bargiel met als contactadres Terneuzenlaan 6, 9000 Gent en De heer Louis Vandekerckhove met als contactadres Terneuzenlaan 6, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024159766) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van de dakverdieping van een eengezinswoning
- Adres: Terneuzenlaan 6, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 7 sectie G nr. 194/2 H13

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 januari 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 11 februari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Terneuzenlaan in de wijk 'Muide- Meulestede-Afrikalaan'. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning (2,5 bouwlagen en een dak).

Het gebouw op het bouwperceel is opgenomen als 'Tolhuis en Voorhaven' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict id: 132608).

Het pand betreft een hoekwoning met -half- schilddak.

Het perceel is max. 4m31 breed en max. 16m78 diep.

Het hoofdgebouw is perceelsbreed en tot 10m20 diep.

Vooraan, thv de voorgevel, bevindt zich op de 1^{ste} verdieping een terras met een oppervlak van 6m². Dit terras is deels inpandig en kraagt ca. 52cm uit voorbij het voorgevelvlak.

Voorbij het hoofdgebouw bevinden zich **2 aanbouwen**:

- Op het gelijkvloers bevindt zich de **1^{ste} aanbouw**. Deze is perceelsbreed met een max. diepte van 6m70, tot de achterste perceelgrens. Zo is het volledig perceel bebouwd.
- Op de 1^{ste} verdieping bevindt zich een **2^{de} aanbouw**. Deze sluit achteraan aan op het hoofdgebouw, is ook perceelsbreed en heeft een max. diepte van 2m72. Voorbij deze aanbouw bevindt zich, perceelsbreed, een terras dat reikt tot de achterste perceelgrens. (13m²). De rechter 'zijgevel' van het hoekpand werd tot aan de achterste perceelgrens opgetrokken tem de 2^{de} bouwlaag. In de gevel werd thv het terras een opening voorzien met valbeveiliging.

Zo is de bouwdiepte op de 1^{ste} en 2^{de} bouwlaag maximaal tot 16m78, op de 3^{de} bouwlaag is de max. bouwdiepte 10m20.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het verbouwen van de dakverdieping van een eengezinswoning. Hiertoe worden volgende stedenbouwkundige handelingen aangevraagd:

1) De vorm van het schilddak wordt aangepast naar een zadeldak. De nokhoogte (14m36) en hellingsgraad van het voorste- en achterste dakvlak blijft ongewijzigd. Er is bijgevolg geen aanpassing van de linker scheidingsmuur.

2) Thv van het voorste- en achterste dakvlak wordt een dakuitbouw in staal voorzien:

- **Thv het voorste dakvlak** is deze dakuitbouw 3m breed en 2m39 hoog. De dakuitbouw zet aan thv de voorgevel en houdt respectievelijk 0m51 en 0m73 afstand van de linker- en de rechter zijperceelgrens. Het buitenschrijnwerk van deze dakuitbouw wordt teruggetrokken gepositioneerd waardoor een beperkt terras (3,87m²) gerealiseerd wordt.
- **Thv het achterste dakvlak** wordt de dakuitbouw schuin ingepland. De dakuitbouw zet aan thv de achtergevel, is 2m05 breed en heeft een hoogte van 2m73. Hier houdt de

dakuitbouw respectievelijk 1m23 en 0m78 afstand van de linker- en de rechter zijperceelsgrens.

Na verbouwing wordt het geheel als volgt ingericht:

- Het gelijkvloers blijft ongewijzigd. De voordeur bevindt zich thv de rechter 'zijgevel', thv de 1^{ste} aanbouw. Er is een inkomhal, een apart toilet en een wasplaats. Vooraan, in het hoofdgebouw, bevindt zich een atelier.
- Ook de 1^{ste} verdieping blijft ongewijzigd met keuken en leefruimte en voor- en achteraan een terras.
- Ook de 2^{de} verdieping blijft ongewijzigd met 2 slaapkamers, een nachthal en een badkamer.
- De dakverdieping wordt omgevormd van zolder naar slaapkamer en badkamer.

De totale bouwdiepte blijft na verbouwing ongewijzigd.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

*Op 09/08/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een winkelhuis, de winkelpui inbegrepen. (Litt.T-7-68)

*Op 16/08/1972 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een winkelhuis, de gevels inbegrepen. Litt. T-6-72)

*Op 08/01/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een luifel met zonnetent aan de winkelpui. (1984/1654)

*Op 10/02/2005 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woonpand met handelsruimte tot woning. (2004/885)

*Op 24/07/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het aanpassen van de raamopeningen van de voorgevel, gelijkvloers en hoek (vroegere vitrine en inkomdeur winkelruimte). (2008/603)

* Op 20/02/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een hoekwoning. (2013/931)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/ Gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op

30 januari 2025 onder ref. omv-2024159766 - Behandeling in eerste aanleg-001:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Terneuzenlaan 6 in Gent (44807G0194/02H013) een volledig gunstig advies verleent.

Het project betreft het verbouwen van een hoekwoning. Het heeft betrekking op het uitbreiden van de zolderverdieping. De overige verdiepen blijven ongewijzigd en er zijn geen aanpassingen aan de afwatering voorzien.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar Handelsdok (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied ligt op minder dan 50m van Handelsdok.

Het projectgebied is niet gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023. Het terrein kent geen overstroming gemodelleerd voor fluviale, pluviale overstromingen en voor overstromingen vanuit de zee.

1. Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg (Handelsdok).

2. Watertoetsadvies (zie ook Waterparagraaf)

1. Gegevens relevant voor de watertoets:

Het project betreft het verbouwen van een hoekwoning. Het heeft betrekking op het uitbreiden van de zolderverdieping. De overige verdiepen blijven ongewijzigd en er zijn geen aanpassingen aan de afwatering voorzien.

2. Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde. Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken, ... Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen, programma's en vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag

3. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

Gezien de aard van de aanvraag kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden (zowel op vlak van fluviale overstromingen als op vlak van waterhuishouding). De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

Besluit

Het project is verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg N.V. van haar patrimonium. Het project voldoet aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecoördineerde decreet integraal waterbeleid.

2/ Voorwaardelijk gunstig advies van Fluxys NV afgeleverd op 20 januari 2025 onder ref. TPW-OL-2025173596:

Fluxys Belgium bezit een aardgasleiding die onder de Terneuzenlaan loopt.

Wij noteren dat het gaat om de aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing van de dakverdieping van de woning gelegen aan de Terneuzenlaan 6 te Gent.

Onze onderneming kan een gunstig advies verlenen, mits het respecteren van de voorwaarden:

** Ten allen tijden dienen zowel de specifieke voorwaarden en veiligheidsmaatregelen te worden nageleefd in het kader van uw aanvraag. (zie integraal advies op het Omgevingsloket)*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde 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.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is 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.

Het project betreft het verbouwen van een hoekwoning. Het heeft betrekking op het uitbreiden van de zolderverdieping. De overige verdiepen blijven ongewijzigd en er zijn geen aanpassingen aan de interne afwatering voorzien.

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:

Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde. Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken, ... Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen, programma's en vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag

Gezien de aard van de aanvraag kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden (zowel op vlak van fluviale overstromingen als op vlak van waterhuishouding). De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

Besluit

Het project is verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg N.V. van haar patrimonium. Het project voldoet aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecoördineerde decreet integraal waterbeleid.

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 wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.
- De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.
- Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.
- De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1% minimisdrempel.
- Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

conclusie

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Erfgoedevaluatie

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Het pand is gelegen op een zeer beeldbepalende locatie, zichtbaar vanop de Muidebrug en gelegen op een hoek. Het pand heeft geen erfgoedwaarde.

Dit deel van de Terneuzenlaan wordt gekenmerkt door een zeer heterogene bebouwing met zowel naar materialisatie als dakvormen veel variatie. Bijgevolg is er geen bezwaar vanuit erfgoeddoogpunt tegen dit ontwerp.

Woonkwaliteit en impact op de omgeving

De verbouwingswerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. De dakuitbouwen maken het woonoppervlak van de dakverdieping groter. De ramen zorgen voor extra lichtinval en versterken het contact met de buitenruimte. Het bijkomende volume valt binnen de gebruikelijke normen qua dimensionering en afstand tot de perceelsgrenzen. De scheidingsmuur wordt niet opgehoogd en de leesbaarheid van het hellend dak blijft behouden. 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_2024159766_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 verbouwen van de dakverdieping van een eengezinswoning aan Anna Bargiel en de heer Louis Vandekerckhove gelegen te Terneuzenlaan 6, 9000 Gent. De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt. Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden uit externe adviezen

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluxys NV** (advies van 20 januari 2025, met kenmerk TPW-OL-2025173596) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 30 januari 2025 onder ref. omv-2024159766 - moeten strikt nageleefd worden.

Riolering

Er werd bij eerdere aanvragen (2004/606, 2004/885, 2013/931) opgelegd dat er een volledig gescheiden stelsel voorzien diende te worden. Deze aanvraag voorziet in het aansluiten van regenwater (RWA) op het interne afvalwatercircuit (DWA) en het creëren van een "wachtbuis voor gescheiden stelsel". Dit kan beide niet toegestaan worden, **het dak dient af te wateren via de bestaande regenwaterpijp op de voorgevel van de Terneuzenlaan. Er dient gebruik gemaakt te worden van de bestaande aansluiting in deze straat.** Het plan is in die zin aan te passen.

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.

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").

De aanwezige (wacht)aansluiting in de Terneuzenlaan dient 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.

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.

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 60cm. 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.

Gelet op de aard van de verbouwing verleent de Stad vrijstelling m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.

De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden).

Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel "onbereikbaar gesloten" stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van balkons/(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 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 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 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 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 dossierkosten;
- 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 beroepsindieners is.

Mededeling

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

2025_CBS_01546 - OMV_2024159766 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van de dakverdieping van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Terneuzenlaan, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024159766

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) |
|---|---------------------------|
| BA_Verbouwen van een hoekwoning_G_B_01_Voorgevel BT.pdf | HJCSeLEjz05QfK1ZvY6Y5A== |
| BA_Verbouwen van een hoekwoning_G_B_02_Rechtergevel BT.pdf | 5oyqVleccYWLU0vDC08qiQ== |
| BA_Verbouwen van een hoekwoning_G_B_03_Achtergevel BT.pdf | yHjYXF35CoT0KxazfrdUBQ== |
| BA_Verbouwen van een hoekwoning_G_N_01_Voorgevel NT.pdf | o6d+z/ttmR8liU9WeQ33aQ== |
| BA_Verbouwen van een hoekwoning_G_N_02_Rechtergevel NT.pdf | 8ufe3jUq+PP5bCFfozaLNg== |
| BA_Verbouwen van een hoekwoning_G_N_03_Achtergevel NT.pdf | uyZyi+o8PnKB8/uF1mDVWQ== |
| BA_Verbouwen van een hoekwoning_I_B_01_Inplantingsplan BT.pdf | IOymcLcRasVhCzfUuGr+BQ== |
| BA_Verbouwen van een hoekwoning_I_N_01_Inplantingsplan NT.pdf | 7jaUR6m5cbCw1Eice1xMw== |
| BA_Verbouwen van een hoekwoning_L_N_Legende_1_100.pdf | ZBVhJ1liMsrVFs0L+Podiw== |
| BA_Verbouwen van een hoekwoning_P_B_01_Fundering BT.pdf | 5mb6yjWQU5sU12bgjwCRbw== |
| BA_Verbouwen van een hoekwoning_P_B_02_Gelijkvloers BT.pdf | Jtq9xc13LE5LX0pRrsA/Zw== |
| BA_Verbouwen van een hoekwoning_P_B_03_1e verdieping BT.pdf | Hmp31dPyuExF4dbxzZLPfA== |
| BA_Verbouwen van een hoekwoning_P_B_04_2e verdieping BT.pdf | 8Fb42mJEj0y6YsZwVhcW+A== |

| | |
|--|--------------------------|
| BA_Verbouwen van een hoekwoning_P_B_05_3e verdieping BT.pdf | xJbGbdAE9gXMHCyffIIHvw== |
| BA_Verbouwen van een hoekwoning_P_B_06_Dakenplan BT.pdf | gQeOry2NRnHkac426c4+nA== |
| BA_Verbouwen van een hoekwoning_P_N_01_Fundering NT.pdf | ucC6DSpTJpbkXuZUKNitxw== |
| BA_Verbouwen van een hoekwoning_P_N_02_Gelijkvloers NT.pdf | /teF/igeOwXm8syxOHreZg== |
| BA_Verbouwen van een hoekwoning_P_N_03_1e verdieping NT.pdf | VLUVr9hHiwQWY5aL4gEnAg== |
| BA_Verbouwen van een hoekwoning_P_N_04_2e verdieping NT.pdf | NqghBMnUm/gy2GPBcdRzWw== |
| BA_Verbouwen van een hoekwoning_P_N_05_3e verdieping NT.pdf | rD7aVmgCmNDcjNa8AaC/Mw== |
| BA_Verbouwen van een hoekwoning_P_N_06_Dakenplan NT.pdf | A4EAZ74goyHo1I/LLi5dfA== |
| BA_Verbouwen van een hoekwoning_S_B_01_Doorsnede A-A BT.pdf | eReTrKUN5mbYruse1xai+Q== |
| BA_Verbouwen van een hoekwoning_S_N_01_Doorsnede A-A NT.pdf | mOnaT3LnDQ8xMz1/ghju7Q== |
| BA_Verbouwen van een hoekwoning_T_B_01_Terreinprofiel T-T BT.pdf | sHZmdq/pPNzuXObj4j/R/g== |
| BA_Verbouwen van een hoekwoning_T_B_02_Terreinprofiel T-T BT.pdf | Spcele2jM08dWGIO8wsZRg== |
| BA_Verbouwen van een hoekwoning_T_N_01_Terreinprofiel T-T NT.pdf | iIM/AiXoltIsRcJ3sjHVww== |
| BA_Verbouwen van een hoekwoning_T_N_T2_Terreinprofiel T-T NT.pdf | 66h7jYywcUjf25bcvcQujQ== |
| BA_Verbouwen van een hoekwoning_V_N_01_Visual NT.pdf | mcoRoF9v7cLEAqE9nDoqNA== |
| BA_Verbouwen van een hoekwoning_V_N_02_Visual NT.pdf | eUiYMwnfea67sjofxBY2Ww== |