



2025_CBS_02838 OMV_2024145352 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning en het regulariseren van reeds uitgevoerde werken - zonder openbaar onderzoek - Ottergemsesteenweg, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 maart 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepen
Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Johan Van Driessche met als contactadres Steenweg 586, 9470 denderleeuw heeft een aanvraag (OMV_2024145352) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 3 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning en het regulariseren van reeds uitgevoerde werken
- Adres: Ottergemsesteenweg 394, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nr. 551M5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 februari 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
18 maart 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Ottergemsesteenweg in de wijk nabij het UZ Gent. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning bestaande uit een hoofdvolume van 2 bouwlagen en een hellend dak, met daarachter een aanbouwwolume van deels twee bouwlagen hoog.

Volgens de laatst afgeleverde vergunning (ref. OMV_2021168484) is het pand vergund als een eengezinswoning met twee dakuitbouwen. Nadien werden twee omgevingsvergunningen (ref. OMV_2022099867 en OMV_2023096079) respectievelijk geweigerd omdat er onvoldoende woonkwaliteit was in de woning en de woning vermoedelijk werd omgevormd naar een meergezinswoning. Er werd vastgesteld dat er bijkomende vergunningsplichtige en meldingsplichtige werken werden uitgevoerd (zie punt 3. 'Handhaving').

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het regulariseren van een aantal wederrechtelijk uitgevoerde werken:

- Het kleiner uitvoeren van een raam in de voorgevel;
- Het plaatsen van een raam en deur in de achtergevel;
- De woning wordt hersteld naar zijn vergunde toestand: een eengezinswoning in plaats van een meergezinswoning. De slaapkamer op het gelijkvloers wordt teruggebracht naar een leefruimte. Op de eerste verdieping zit een slaapkamer met badkamer zoals vergund. Onder het dak wordt de wederrechtelijk uitgevoerde studio omgevormd naar een slaapkamer met badkamer.
- Het aanleggen van een nieuw dak op zowel de gelijkvloerse aanbouw als de aanbouw op de verdieping. Beide platte daken worden als groendak aangelegd en bevatten een lichtkoepel.
- Het plaatsen van een fietsenberging met overdekt terras in de tuin. De constructie staat op ca. 1,50 m achter de woning, neemt de hele breedte van de tuin in (2,91 m vooraan en 2,40 m achteraan) en is 7,60 m lang. De constructie wordt afgewerkt met een plat dak (kroonlijsthoogte 3 m). De scheidingsmuur langs de linkerkant wordt met 15 cm opgehoogd.

Bijkomend worden zowel de voor- als achtergevel voorzien van isolatie die wordt afgewerkt met een sierpleister.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 06/01/2022 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van 2 dakkapellen (OMV_2021168484).

- Op 29/09/2022 werd een weigering afgeleverd voor het renoveren van een bestaande woning en het toevoegen van twee dakerkers op de bovenste verdieping (OMV_2022099867).
- Op 12/10/2023 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning (OMV_2023096079).

3. HANDHAVING

Op 18/06/2024 werd een proces-verbaal met nummer R2022602.012 opgemaakt voor:

- Het wijzigen van de raamopening in de voorgevel op de eerste verdieping.
- Het omvormen van een te beschermen eengezinswoning naar een meergezinswoning met 3 woonegelegenheden (twee kamers en één studio) waarbij de woonkamer opgeofferd werd voor een kamer. De meergezinswoning voldoet daarenboven niet aan volgende voorwaarden:
 - Een meergezinswoning moet bestaan uit een mix van woningen waarbij naar een gemiddelde netto vloeroppervlakte van 75 m² wordt gestreefd.
 - De studio is kleiner (25 m²) dan het de vereiste minimumoppervlakte (30 m²).
 - De studio is niet rechtstreeks toegankelijk van de openbare weg via een afgesloten circulatieruimte. De circulatie loopt door de gemeenschappelijke keuken van de kamers.
 - De woning beschikt niet over een fietsenberging en afvalberging.
- Het bestaande plat dak van ca. 8 m² van de achterbouw werd afgebroken en een nieuw plat dak werd heropgericht (zie aanmaning van 1 juni 2022, nog niet geregulariseerd).
- Een bestaande tuinberging werd afgebroken en een nieuwe - grotere - tuinberging werd in betonsteen heropgericht met wijziging van de bestaande scheidingsmuur met huisnummer 396 (zie aanmaning van 1 juni 2022, nog niet geregulariseerd).
- Binnen het hoofdgebouw zijn de bestaande vloerroosteringen verwijderd en vervangen door nieuwe gewelven (meldingsplichtig) (zie aanmaning van 1 juni 2022).

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

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

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. 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 aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. 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.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

6.2 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.

Er is een bestaande hemelwaterput aanwezig met een inhoud van 3000 liter waarop de woning is aangesloten. Achteraan de tuin wordt een infiltratievoorziening geplaatst met een

infiltratieoppervlakte van 3,76 m² en een inhoud van 1551,01 liter. De overloop van de hemelwaterput wordt hierop aangesloten. Volgens het rioleringsplan zijn de woning, de fietsenberging en het tuinhuis hierop aangesloten.

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.

6.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

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.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

9. 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 **3 bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/ Zonnepanelen

Lichtinval

De hoogte van de berging, inclusief zonnepanelen, zal 3,50 m tot 4 m bedragen zal het zonlicht in de woningen en tuinen langs de Melkerijstraat gaat tegenhouden.

Zicht

De hoogte van de berging zal het zicht achteraan van de woningen langs de Melkerijstraat beperken.

Schade

De bezwaarindieners vrezen dat de zonnepanelen op de berging zouden wegvliegen bij een storm en schade berokkenen aan de woningen langs de Melkerijstraat. Er is voldoende plaats op de platte daken van de woning.

Brandgevaar

Ter hoogte van Melkerijstraat 1 is er een doorgang (erfdienstbaarheid) langs de achtergevels van de woningen langs de Ottergemsesteenweg. Deze smalle doorgang wordt 's nachts afgesloten met een poort. Mocht er brand uitbreken door de zonnepanelen, is deze fietsenberging moeilijk bereikbaar voor de brandweer en is de kans groot dat de brand zal overslaan naar de woningen langs de Melkerijstraat.

2/ Gemene muur

Dit bezwaarschrift is ter info. In het dossier wordt er gewag gemaakt dat de muur van de fietsenstalling zou moeten blijven staan voor de stabiliteit van de berging van de burens. Voor de uitgevoerde werken stonden deze bergingen er ook. Deze muur is er gewoon voor gemetseld.

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

1/ Zonnepanelen

We begrijpen de bezorgdheden in verband met de impact op de lichtinval en de zichten vanuit de koeren langs de Melkerijstraat. Een totale hoogte van 4 m (incl. zonnepanelen) van een bijgebouw is eerder hoog in deze context. Het plaatsen van zonnepanelen tot maximaal 1 m boven de dakrand van een plat dak bij een woning of woningbijgebouw zonder dat de scheidingsmuren opgehoogd worden is echter vrijgesteld van vergunning. De bezwaren over de zonnepalen betreffen een burgerrechtelijke materie en zijn niet van stedenbouwkundige aard.

2/ Gemene muur

In de beschrijvende nota wordt inderdaad vermeld dat de muren van de huidige tuinberging opnieuw werden gebouwd omwille van stabiliteitsredenen van de oude gemene muur. Dit gaat vermoedelijk over de gemene muur aan de rechterzijde met Ottergemsesteenweg 396 en niet langs de kant van de Melkerijstraat zoals de bezwaarindiener bedoelt.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze aanvraag omvat het terugbrengen van de wederrechtelijke toestand (meergezinswoning) naar de vergunde toestand als eengezinswoning en het regulariseren van een aantal verbouwingswerken. Er wordt deels tegemoet gekomen aan de opmerkingen uit de eerdere weigeringen. Door dakkoepels te voorzien in de platte daken wordt er voldaan aan artikel 4.2 van het Algemeen Bouwreglement. De inkomhal wordt korter gemaakt waardoor de leefruimte over de hele breedte van de woning ingericht kan worden.

Op elke verdieping bevindt zich een grote slaapkamer en een badkamer. Vanuit de keuken in de aanbouw vertrekt een eerste trap naar de eerste verdieping waar een tweede trap in het hoofdvolume naar de tweede verdieping loopt. In de tweede slaapkamer staat er nog een derde trap ingetekend naar een kamer onder het hellend dak. Er zitten geen plannen van de

onderdakse ruimte in de aanvraag. Volgens de bevindingen van de dienst toezicht wordt de ruimte tot op heden gebruikt als een slaapkamer. Deze ruimte is onvoldoende groot om als slaap- of leefruimte te gebruiken en zal dus enkel als bergruimte gebruikt kunnen worden. Er zijn geen aanpassingen gebeurd aan de indeling van de ruimtes en de circulatie in het gebouw waardoor het gebouw in se nog steeds opgesplitst kan worden in meerdere woonentiteiten. Omdat de aanvraag nu specifiek uitgaat van een eengezinswoning naar aanleiding van het proces verbaal dat opgesteld werd, kunnen we meegaan in dit verhaal. De eengezinswoning mag niet opgedeeld worden in meerdere woonentiteiten. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

In de vorige twee weigeringsbeslissingen werd telkens gemotiveerd dat de fietsenberging/overdekt terras niet voor vergunning in aanmerking komt. Deze motivatie wordt nogmaals herhaald. De constructie bevindt zich op anderhalve meter van de achtergevel van de woning. Hierdoor wordt elke connectie tussen de woonruimtes en de achterliggende buitenruimte verhinderd. Ruimtelijk gezien is de herbouw van het vrijstaand bijgebouw op dezelfde inplantingsplaats dan ook niet wenselijk. De constructie wordt beter meer naar achter op het perceel voorzien, op die manier kan een grotere tuinzone gecreëerd worden die aansluit op de woning. Bovendien heeft het optrekken van een muur een negatieve impact op de aanpalende percelen. De fietsenberging komt bijgevolg niet voor vergunning in aanmerking en wordt **uit de vergunning gesloten**.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor de verbouwingen aan de woning.

Ongunstig voor het regulariseren en bouwen van de tuinberging.

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_2024145352_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning en het regulariseren van reeds uitgevoerde werken aan de heer Johan Van Driessche gelegen te Ottergemsesteenweg 394, 9000 Gent.

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

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Volgende handelingen worden uitgesloten uit de vergunning:

De fietsenberging/ overdekt terras in de tuin.

Woontypologie

De eengezinswoning mag niet opgedeeld worden in meerdere woonentiteiten.

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 riolaansluiting

De regels rond de riolaansluiting 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/riolaansluiting vindt u meer info over:

- de specificaties en prijzen van de riolaansluiting
- 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 riolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/riolaansluiting.

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

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).

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe riolaansluiting 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-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. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is 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.

Openbaar domein

Isolatiepakket

- De totale dikte van het pakket (isolatie + afwerking) dat je aanbrengt voorbij de rooilijn moet beperkt blijven tot 14 cm.
- Het isolatiemateriaal moet een warmteweerstand (= Rd-waarde) hebben van minstens 3,0 m²K/W.

Inname openbaar domein

Voor de inname van het openbaar domein in functie van voorgevelisolatie verleent de Stad Gent een 'tijdelijk gebruiksrecht'. De oorspronkelijke rooilijn blijft behouden. Bij het herbouwen van de gevel moet deze oorspronkelijke rooilijn opnieuw gevolgd worden.

Afwerking isolatie en gevel ter hoogte van het bestaande trottoir

- De isolatie en afwerking veranker je tegen de bestaande gevel. Zorg ervoor dat isolatie of afwerking in geen geval steunt op het voetpad.
- Vanuit energetisch oogpunt laat je de isolatie best doorlopen tot min. 50 cm onder het trottoirpeil. Zorg er voor dat het isolatiepakket onderaan gesloten is om het 'wegspoelen' van ongebonden materiaal bij graafwerken te vermijden.
- Met de fundering van de voorgevel volg je altijd de rooilijn, ook als je voorgevelisolatie plaatst (zie ook artikel 2.4. van het Algemeen Bouwreglement).
- Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bv. bij straatwerken, voorzie je de gevelafwerking van een slagvast materiaal dat minstens 10 cm doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 cm boven het trottoirpeil. De hiervoor noodzakelijke aanpassing aan het voetpad mag je zelf uitvoeren (zie verder bij: 'uitvoering van de werken').

Bijkomende uitsprongen voorbij de rooilijn

- Dorpels of andere kleinschalige constructieve elementen laat je tot een hoogte van 3 meter maximaal 5 cm voorbij de nieuwe gevelafwerking uitspringen, zie ook artikel 2.7. van het Algemeen Bouwreglement.
- De regenwaterpijpen mag je buiten het isolatiepakket plaatsen tot maximum 10 cm voorbij de nieuwe afwerking.
- Als je de regenwaterpijp herplaatst voorzie je de onderste meter in gietijzer of in een ander materiaal dat goed bestand is tegen breuk of beschadiging.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent 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).

Je bent verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, straatkolken en de rijweg die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De Stad Gent herstelt deze beschadigingen op jouw kosten.

Vooraleer te starten met de werken maak je daarom een plaatsbeschrijving op van de omliggende trottoirs en wegen met bijzondere aandacht voor de straatkolken.

We verwachten verder een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met de al aanwezige schade aan het openbaar domein. Beschrijf kort elke foto en voeg ook een plannetje toe met aanduiding van de positie van waar je de foto's nam. Als dit je niet zelf lukt, laat je gerust bijstaan door een architect of landmeter, maar dat is niet noodzakelijk.

Ook geef je aan of er aanpassingen aan het voetpad nodig zijn. Daarbij geef je de timing van de aanpassingswerken duidelijk mee.

Je bezorgt deze informatie ten laatste twee weken voor aanvang van de werken aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Als je deze informatie laattijdig bezorgt, wordt ze niet als tegensprekelijk beschouwd.

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van openbare verlichting, kabels, borden en straatmeubilair neem je tijdig contact op met de desbetreffende instantie (zie bijlage). Je mag deze zaken niet zonder toestemming van de beheerder verwijderen. Hou rekening met een eventuele aanvraag- en uitvoeringstijd. In sommige gevallen worden er kosten aangerekend conform het retributiereglement.

Bevinden er zich deksels van nutsmaatschappijen voor de gevel, dan moeten die bereikbaar blijven. Indien nodig zijn deze op jouw kosten te verplaatsen. Neem daarvoor contact op met de desbetreffende nutsmaatschappij. Je kan de isolatie plaatselijk ook zwevend voorzien.

De Stad Gent behoudt het recht om bijkomende infrastructuur aan de gevel te bevestigen indien nodig.

Ga je voor de uitvoering een stelling of ander materiaal tijdelijk plaatsen op het openbaar

domein? Vraag dan tijdig je vergunning Inname Publieke Ruimte aan. Ga naar www.stad.gent > typ 'tijdelijke werfzone' in het zoekveld of via deze [link](#).

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 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 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_02838 - OMV_2024145352 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning en het regulariseren van reeds uitgevoerde werken - zonder openbaar onderzoek - Ottergemsesteenweg, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024145352

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_EENGEZINSWONING_G_V_003.pdf	y06OsBr6x1r47sXuWUJWvg==
BA_EENGEZINSWONING_L_N_001.pdf	qE5jvFsgg3/n+znRrSpsWg==
BA_EENGEZINSWONING_G_N_002.pdf	Q2vMWURZg0wKYQIYXNppVw==
BA_EENGEZINSWONING_G_B_003.pdf	Mw8X1bDQ/QcA1xAp68R12g==
BA_EENGEZINSWONING_G_V_004.pdf	1RMavS2DKh8Az2wOIOPfyg==
BA_EENGEZINSWONING_G_V_001.pdf	c9QxJlc5RX3gOQxTPDERKA==
BA_EENGEZINSWONING_G_B_004.pdf	lhMt1I6onQFUnGhy1uGCUw==
BA_EENGEZINSWONING_G_B_001.pdf	1fEfh/JXzjN4ImSSXF1A==
BA_EENGEZINSWONING_G_V_002.pdf	2HR1JDDDFmHXh32L2y+w/Q==
BA_EENGEZINSWONING_G_N_001.pdf	gqyQm4FK+xy+bGM1ggEa6Q==
BA_EENGEZINSWONING_G_B_002.pdf	R6guI4RDNBOFzZi8MEU9+w==
BA_EENGEZINSWONING_G_N_003.pdf	pvZIH+BE9MndGidAhiKftA==
BA_EENGEZINSWONING_P_V_004_PIV3.pdf	aUn9fhq3da4hKTVZE7a20g==
BA_EENGEZINSWONING_P_N_002.pdf	yXDYilx3omHeEsRL5mPvDg==

BA_EENGEZINSWONING_P_B_002.pdf	dzyj5h5MMnLmINBujMzKrw==
BA_EENGEZINSWONING_P_V_001.pdf	Yary3y4CHjcOX7VzjWcEHw==
BA_EENGEZINSWONING_P_N_001.pdf	mFMlx6/36lrB+C5ju3sHNw==
BA_EENGEZINSWONING_P_V_002.pdf	M/t8pCoS3iecm0IsArmAsA==
BA_EENGEZINSWONING_P_N_003.pdf	BniTvCVGtyU6yBLjhGhfnQ==
BA_EENGEZINSWONING_P_B_003.pdf	iSeCBcKsS+vm5JSJVJvKXg==
BA_EENGEZINSWONING_P_V_003.pdf	iojKb9jJ6fa1bE1tY5Syug==
BA_EENGEZINSWONING_P_N_004.pdf	REae0Vtc4MnQH1ymiX8AwA==
BA_EENGEZINSWONING_P_B_004.pdf	KgSEzIwv1ZGgbiiO+pMDKw==
BA_EENGEZINSWONING_P_B_001.pdf	u/L05BfcAQAOXknOFqL4DQ==
BA_EENGEZINSWONING_S_N_002.pdf	HIW+IAMS03AzWi07k47qjw==
BA_EENGEZINSWONING_S_V_001.pdf	9KNw9pchQ9oYmq+99PYIHg==
BA_EENGEZINSWONING_S_B_001.pdf	h2yonzGePO+rJShLSJL1dA==
BA_EENGEZINSWONING_S_N_001.pdf	7cWX9j5V0EzhOBRSPOTdsg==
BA_EENGEZINSWONING_I_V_001.pdf	vUyoYWVFovjbUY1pjPZX8Q==
BA_EENGEZINSWONING_I_B_001.pdf	YLzKGtaLquaP95BRS9mviw==
BA_EENGEZINSWONING_I_N_001.pdf	MWt1kN9oUrjMrol0wZTWYg==
BA_EENGEZINSWONING_T_V_001_PIV3.pdf	A+ATiJtITGjQTKVbkJToNw==

BA_EENGEZINSWONING_T_B_001_PIV3.pdf	EUwNZ+Aaie0cS3PbS0ySDQ==
BA_EENGEZINSWONING_T_N_001_PIV3.pdf	iG0zs74btN6oEO6TjDIHLQ==