



2025_CBS_02868 OMV_2024168250 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelspand met woning - zonder openbaar onderzoek - Bevrijdingslaan, 9000 Gent - 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 Vandembroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Kemal Yigit met als contactadres Blazoenstraat 7, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024168250) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 23 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een handelspand met woning
- Adres: Bevrijdingslaan 80, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nr. 503T2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 januari 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 maart 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het pand in kwestie bevindt zich aan de Bevrijdingslaan in de wijk Brugse Poort, een diverse, levendige, dichtbebouwde omgeving met een mix van handelspanden, recazaken en woningen. De gebouwen in de nabije omgeving bestaan uit twee tot vier bouwlagen. De dakafwerking van de panden in de omgeving variëren van hellend daken, tot platte daken of daken met een dakuitbouw.

Het perceel waarop het pand zich bevindt is 4,6 m breed en 31 m diep met een totale oppervlakte van ca. 146 m². De gevel beslaat de volledige perceelbreedte. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning met een nevenfunctie handel. Het pand bestaat uit een hoofdgebouw van twee bouwlagen met een hellend dak en een diepte van 9,1 m. Daarachter bevindt zich een aanbouwvolume met een plat dak, die zich 10,15 m diep uitstrekt. Hierdoor bedraagt de totale bouwdiepte op het gelijkvloers 19,25 m. De hoogte van de nok van het dak van het hoofdvolume bedraagt 12,2 m, de kroonlijsthoogte aan de voor- en achterzijde bedraagt 8,2 m.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft de verbouwing van een eengezinswoning met nevenfunctie handel op de gelijkvloerse verdieping. De netto-vloeroppervlakte van de handelsruimte bedraagt 69 m². De bovenliggende woonentiteit beschikt in de nieuwe toestand over een totale netto-vloeroppervlakte van 90 m² (op de verdiepingen) en 9 m² (circulatiekern gelijkvloers). De hoofdfunctie blijft bijgevolg wonen.

Aanpassingen aan bouwvolume: Het hoofdgebouw wordt aan de achterzijde met 1,1 m uitgebreid over 2 verdiepingen (eerste verdieping en dakverdieping). De totale nieuwe bouwdiepte (gemeten vanaf de rooilijn) van deze verdiepingen bedraagt 11,20 m. De uitbreiding wordt afgewerkt met een plat dak. De gevels van het nieuw volume wordt geïsoleerd en bepleisterd in een geel-witte kleur. Door deze bijkomende afwerking overschrijdt de constructie de perceelsgrens aan weerszijden met zo'n 5 cm. De achtergevel van het hoofdgebouw wordt hiermee verhoogd van 8,2 m naar 9,5 m, gemeten ten opzichte van het trottoirpeil. De ophoging van de kroonlijst, en daarmee ook de gemene muren van beide burens, bedraagt 70 cm.

Er worden geen volumewijzigingen voorzien aan het gelijkvloers aanbouwvolume.

Interne herinrichting:

* Gelijkvloers: De handelsruimte en het private woongedeelte krijgen elk een aparte toegang aan de voorzijde. De bestaande voordeur wordt toegewezen aan het woongedeelte en een nieuwe deuropening wordt gemaakt voor de handelsruimte, waardoor de voorgevel wijzigt. Interne muren worden verwijderd voor het verruimen van de handelsruimte. De handelsruimte grenst direct aan de buitenruimte. Achteraan wordt een nieuw toilet toegevoegd. Het bestaande buitentoilet en de verwarmingsruimte worden omgevormd tot een technische ruimte.

- * Eerste verdieping: De twee bestaande slaapkamers worden vervangen door een open leefruimte met een keuken en eetruimte.
- * De vloer van de tweede verdieping wordt verlaagd. Hierdoor wordt de hoogte van de eerste verdieping beperkt tot 2,8 m en de hoogte van de tweede verdieping vergroot tot 2,6 m.
- * Tweede verdieping: Er worden twee nieuwe slaapkamers ingericht: één slaapkamer van 14,35 m² en één slaapkamer van 11,4 m² (gemeten boven 1,80 m hoogte). Tussen de slaapkamers worden een badkamer en berging ingericht. De vloer van de tweede verdieping verlaagd.

Aanpassingen aan de voorgevel: De voorgevel wordt ter hoogte van het woongedeelte geïsoleerd tot op vloerhoogte van de eerste verdieping en afgewerkt met geel-witte bepleistering. De totale dikte (isolatie en afwerking) voorbij de rooilijn bedraagt 10 cm (isolatie en afwerking). Op plint niveau wordt de voorgevel behouden met muurcementering in een geel-witte kleur.

De voorgevel ondergaat verder geen ingrijpende structurele wijzigingen, op enkele aanpassingen van de hoogtematen van de raamopeningen na:

- De ramen aan het gelijkvloers worden vernieuwd en een deel van het vitrineraam wordt vervangen door een deurraam. Ook de bestaande deur wordt vervangen door een nieuwe deur. De dorpelhoogte blijft onveranderd (10 cm ten opzichte van het trottoirpeil). Deze dorpel wordt doorgetrokken over een breedte van 3,95 m.
- De ramen op de tweede verdieping worden vervangen. De hoogte van de ramen vermindert met 20 cm. De boog in de afwerking van de ramen verdwijnt.
- Daarnaast stelt het ontwerp nog voor om het blinde raam op de tweede verdieping te openen.

Noot van de Omgevingsambtenaar: *Er wordt geen publiciteitsinrichting aangevraagd. Op de plannen wordt geen publiciteit aangeduid. We vermoeden dat deze volledig zal worden weggenomen.*

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 18/04/1996 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de achterbouw van een woning met winkel. (1995/802)

* Op 06/07/2006 werd een vergunning afgeleverd voor het voorzien van een glazen deur in de voorgevel en het voorzien van een privé-inkom in een bestaand kapsalon. (2006/419)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

BRANDWEER

Advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 17 februari 2025 onder ref. 069463-001/PJ/2025: **GUNSTIG**, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

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.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Cfr. artikel 3 van de verordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150 m² voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33. Die verplichting geldt echter niet bij verbouwingen als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

Het gaat in deze aanvraag over een verbouwing van een woning waarin een kleinschalige handelszaak van 69 m² is gelegen op de gelijkvloerse verdieping. Er worden ingrijpende werken voorzien: De voorgevel wordt ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping quasi volledig aangepast. Op de gelijkvloerse verdieping worden binnenmuren gesloopt en een trap verplaatst.

Cfr. artikel 18 moet het niveauverschil van 10 cm tussen het openbaar domein en de handelszaak met een helling overbrugd worden. Om de aanvraag in overeenstemming te brengen, is een aanpassing van de deurdorpel vereist. Het voorzien van een helling naar de deurdorpel is niet mogelijk, aangezien deze helling op openbaar domein (het voetpad) zou moeten geplaatst worden. Dit hoogteverschil moet in het gebouw zelf opgevangen worden. Het ontwerp moet worden aangepast zodat er een opstand van max. 2 cm tussen het openbaar domein en de vloerpeil van de winkel aanwezig is om te voldoen aan de verordening toegankelijkheid. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**. Bijvoorbeeld een plaatselijke verlaging van de vloerpeil in de winkel ter hoogte van de deuropening kan een oplossing bieden. Indien zou blijken dat de voorgevel moet wijzigingen ten opzichte van hetgeen nu wordt weergegeven op de plannen nieuwe toestand, dan moet een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag worden ingediend via het Omgevingsloket.

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 - 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.

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 gebeuren werken aan de afwatering waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 91,75 m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 7.500 l.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten worden op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt 61,75 m² (totale dakoppervlakte – 30 m² plaatsen hemelwaterput). De infiltratieoppervlakte bedraagt 8 % van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval 4,94 m². Het buffervolume bedraagt 33 l per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval 2.037,75 l. Het voorstel voldoet hier **niet** aan.

Art. 12. GSVH Op gemotiveerd verzoek van de vergunningsaanvrager, kan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15 of 52 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, bij de beoordeling van een omgevingsvergunningsaanvraag uitzonderingen toestaan op de verplichtingen van dit besluit als dat om specifieke redenen met betrekking tot de mogelijkheden van gebruik, wettelijke voorschriften of plaatselijke terreinkenmerken verantwoord of noodzakelijk is. De bevoegde overheid houdt daarbij rekening met de bepalingen vermeld in titel I van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 en de uitvoeringsbesluiten ervan, in het bijzonder met de bepalingen vermeld in artikel 1.3.1.1 van het voormelde decreet wat de watertoets betreft.

Omwille van de beperkte omvang van de tuin zou de aanleg van een voldoende ruime infiltratievoorziening leiden tot het verdwijnen van de nuttige gebruiksruimte. Vanuit dit perspectief kan een **afwijking worden toegestaan** op de hemelwaterverordening wat betreft het plaatsen van een **infiltratievoorziening**.

Groendak

Aangezien het dak van de woning aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik (zie hoger en opgelegd via de bijzondere voorwaarde), is het niet verplicht om het plat dak als groendak aan te leggen.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag **mits toepassing van bovenstaande maatregelen** de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er 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 aanvraag omvat een aanzienlijke verbouwing van een eengezinswoning met nevenfunctie handel, waarbij zowel de indeling als bouwvolume gewijzigd worden. De reorganisatie op de gelijkvloerse verdieping binnen het bestaand volume zorgt voor een meer open en ruimere handelsruimte. Daarnaast wordt een volume-uitbreiding voorzien aan de achtergevel van het hoofdvolume op de eerste en dak-verdieping. Deze bevindt zich 2 meter verder dan de linker- en rechteraanpalende buur. Het nieuw bouwvolume zorgt voor een herindeling van de binnenuimte met een volwaardige leefruimte op de eerste verdieping en twee volwaardige slaapkamers op de tweede verdieping.

De verbouwwerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. Door het oprichten van een nieuw aanbouwvolume op de verdiepingen ontstaan grotere en bruikbare ruimtes. Deze aanpassing zorgt er ook voor dat de woning meer daglichttoetreding heeft. Het nieuw volume past binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en bouwhoogte. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt. Dit wordt bijkomend gemotiveerd aangezien er geen bezwaren werden ingediend.

Het behoud van de gelijkvloerse aanbouwvolumes en tuinberging wordt betreurd. Een meer kwalitatieve tuinzone bij de eengezinswoning kon worden gerealiseerd. Anderzijds wordt wel begrepen dat de handelsruimte voldoende ruim moet zijn om kwalitatief te kunnen benutten. De private buitenruimte voor de woonfunctie is enkel bereikbaar via de handelsruimte. Dit is een minder ideale indeling maar kan gezien de beperkte breedte van het perceel (ca. 4,6 m) worden begrepen omdat een aparte doorgang moeilijk te realiseren is zonder de functionaliteit van de handelsruimte aan te tasten. Hierdoor wordt de doorgang via de handelsruimte naar de private buitenruimte als aanvaardbaar beschouwd. Het pand blijft een eengezinswoning met een nevenfunctie handel.

De toevoeging van gevel- en dakisolatie draagt bij aan een betere energie-efficiëntie van het gebouw en is aanvaardbaar. De gevel wordt na isolatie op een kwalitatieve manier afgewerkt en integreert zich in het straatbeeld. De ingreep heeft geen nadelige impact op de erfgoedwaarde van het pand en/of de omgeving. De exacte dikte van de voorgevelisolatie en de afwerking is niet gespecificeerd. Volgens metingen op de plannen bedraagt de totale dikte van het pakket (isolatie + afwerking) aan de voorgevel 10 cm. De verdeling tussen isolatie en afwerking wordt niet vermeld. Een inname van het openbaar domein laten we daarom enkel toe als er meteen voldoende wordt geïsoleerd. We nemen daarvoor de warmteweerstand van het gebruikte isolatiemateriaal (Rd-waarde) als indicator. Voorgevelisolatie voor de rooilijn wordt pas toegestaan wanneer de Rd-waarde groter of gelijk is aan 3,0 m²K/W. Er kan gunstig advies worden verleend voor het plaatsen van dak- en gevelisolatie met afwerking zoals aangevraagd onder de **bijzondere voorwaarde** dat de isolatiewaarde aan de voorgevel minimaal 3,0 m² K/W bedraagt en de uitbreiding ten opzichte van de rooilijn maximaal 14 cm bedraagt.

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_2024168250_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 een handelspand met woning aan de heer Kemal Yigit gelegen te Bevrijdingslaan 80, 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.

Opgeliet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

-Brandweer

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 17 februari 2025 met kenmerk 069463-001/PJ/2025). Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Gevelisolatie:

De voorziene isolatie aan de voorgevel moet een minimale isolatiewaarde (Rd-waarde) hebben dat groter of gelijk is aan 3 m² K/W. De uitbreiding (isolatie + afwerking) ten opzichte van de rooilijn mag maximaal 14 cm bedragen.

Toegankelijkheid:

Het ontwerp ter hoogte van de voorgevel op de gelijkvloerse verdieping moet worden aangepast zodat er een opstand van max. 2 cm tussen het openbaar domein en de vloerpeil van de winkel aanwezig is om te voldoen aan de verordening toegankelijkheid.

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

Indien zou blijken dat de voorgevel moet wijzigingen ten opzichte van hetgeen nu wordt weergegeven op de plannen nieuwe toestand, dan moet een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag worden ingediend via het Omgevingsloket.

Hemelwaterput:

Er moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 7.500 l. Deze hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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).

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.

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:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

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 Stads kantoor 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).

Rookmelder

De woning moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte 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_02868 - OMV_2024168250 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelspand met woning - zonder openbaar onderzoek - Bevrijdingslaan, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024168250

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_WONING_S_B_1_DOORSNEDE AB.pdf	R8sjCekRsa1SZpv1gdsm1Q==
BA_WONING_T_B_1_PROFIEL 1-1.pdf	qFvesPILGlzrN4C5VR3W8A==
BA_WONING_T_N_1_PROFIEL 1-1.pdf	LoJ9xKtITKHIMt0vGcX5QQ==
BA_WONING_S_N_1_DOORSNEDE AB.pdf	WoEic2KAtTKQ2j8rheeCzg==
BA_WONING_I_B_1_INPLANTINGSPLAN.pdf	yAw0T53eHOQlUPyRx+btXg==
BA_WONING_I_N_1_INPLANTINGSPLAN.pdf	aAUjSj4TJnkgEiWrfeFlew==
BA_WONING_G_B_1_VOORGEVEL.pdf	ur1Gk2QPJUPRBo4o/6gKJw==
BA_WONING_G_B_2_ACHTERGEVEL.pdf	Oxv0N/+ilDrUzd+3h6U14A==
BA_WONING_G_N_1_VOORGEVEL.pdf	lsysT5QBOqD7JgoNMtGcEg==
BA_WONING_G_N_2_ACHTERGEVEL.pdf	DWxgMT+H8B8K58jFSSnvtg==
BA_WONING_P_B_1_GELIJKVLOERS.pdf	d3G2OnUA6e6vrPxHUiAP1g==
BA_WONING_P_N_4_FUNDERING-RIOLERING.pdf	g7KtVQW2qu7079T7zm0jHw==
BA_WONING_P_N_1_GELIJKVLOERS.pdf	l8qC4cRJe/3W+VKTCGpQA==
BA_WONING_P_B_3_DAKVERDIEPING.pdf	Z0YBdpq/In/uWAW7NIXfvQ==

BA_WONING_P_N_2_VERDIEPING 1.pdf	sVd/7NE96J6VKxcXnZW6Nw==
BA_WONING_P_B_3_VERDIEPING 1.pdf	vPj8D/8Uv5Z6R0L+fa29cg==
BA_WONING_P_N_3_DAKVERDIEPING.pdf	UHc1njw392UY1UW+O9oDcA==
BA_WONING_P_B_4_FUNDERING-RIOLERING.pdf	S2zdcXaHHZINrSSbCMTOqQ==