



---

**2025\_CBS\_03122 OMV\_2025023982 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een gelijkvloerse aanbouw, het wijzigen van raamopeningen en het aanbrengen van isolatie op de achtergevel van een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Patijntjestraat, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 april 2025

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepen  
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, 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?**

Oost West Construct BV met als contactadres Kerkstraat 27, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2025023982) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 25 februari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het uitbreiden van een gelijkvloerse aanbouw, het wijzigen van raamopeningen en het aanbrengen van isolatie op de achtergevel van een meergezinswoning
- Adres: Patijntjestraat 115-121, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nrs. 240V3 en 240W3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 maart 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 27 maart 2025.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

#### **Bestaande toestand**

##### **Omgeving**

Het perceel ligt langs de Patijntjestraat in de wijk 'Stationsbuurt -Noord'.

De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, de hoofdgebouwen tellen overwegend 2 tot 4 bouwlagen. De panden zijn hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen.

##### **Morfologie perceel en bebouwing**

\* Afmetingen perceel: Oppervlakte +/- 420 m<sup>2</sup>, straatbreedte: 9,14 m.

\* Type bebouwing: Rijbebouwing met voortuinstrook.

\* Functie van het pand: Meergezinswoning met 4 appartementen.

\* Volume hoofdgebouw: 3,5 bouwlagen (als gevolg van half-ondergrondse garage) met een zadeldak waarin vooraan een grote dakuitbouw zit. Diepte hoofdgebouw: op linker zijperceelsgrens: 12,07 m en op de rechter zijperceelsgrens 13,12 m, gemeten loodrecht op de voorbouwlijn.

\* Volume aanbouw kelderniveau: Op linker zijperceelsgrens: 19,94 m en op de rechter achterhoek van de aanbouw: 20,58 m, steeds gemeten loodrecht op de voorbouwlijn.

\* Oppervlakte buitenruimte: De voortuin is volledig verhard (inrit garage en trap naar voordeur). De achtertuin heeft een oppervlakte van +/-232 m<sup>2</sup>, waarvan +/-32 m<sup>2</sup> verhard is.

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

##### **Programma**

Het verbouwen van een meergezinswoning, met behoud van de 4 appartementen.

Aan de kelderverdieping wordt rechts een uitbreiding voorzien. De achtergevels worden geïsoleerd en herbekleed. De 3 terrassen achteraan worden tevens gerenoveerd.

##### **Volume / Gevels**

###### **Hoofdgebouw:**

Het volume en de voorgevel: Deze wijzigen niet.

De achtergevel: De raamopeningen naar de 3 balkons wordt over hun breedte verlaagd tot vloerniveau en de balkonconstructie wordt vernieuwd. Het bovenste terras op niveau +3 wordt uitgebreid naar binnen toe met +/- 2,2 m<sup>2</sup>. Op de rode baksteen komt isolatie en witte gevelbepleistering met pakketdikte van +/- 15 cm.

###### **Aanbouwen:**

Ter hoogte van het kelderniveau wordt rechts, tussen de bestaande aanbouw en de rechter zijperceelsgrens, een nieuwe aanbouw van 1 bouwlaag hoog opgericht. Deze reikt tot een bouwdiepte van 18,0 m achter de voorbouwlijn. De dakrandhoogte van dit platte groendak meet 2,03 m hoog boven het trottoirpeil. De zij- en achtergevels krijgen onder meer 2 schuiframen en krijgen eveneens een witte bepleistering.

### Profielen scheidingsmuren (bouwhoogten refereren naar het trottoirpeil)

De profielen van volgende scheidingsmuren wijzigen niet.

### Binnen-indeling

\* Kelderniveau: De leefruimte en keuken in de aanbouw - horende bij het gelijkvloerse appartement - worden vergroot met de nieuwe aanbouw.

\* Op de verdieping +3: Hier wordt een klein deel van de leefruimte ingenomen voor een deel wordt inpandig terras.

### Aanpassingen buitenruimte / verharding

De buitenruimte verkleint naar 213 m<sup>2</sup>, met een verharding van +/- 11 m<sup>2</sup>.

## **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Omgevingsvergunningen

\* Op 13/02/2025 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het bijbouwen van een aanbouw, het wijzigen van een raamopening in de achtergevel en het aanbrengen van isolatie met witte gevelpleister tegen de achtergevel. (OMV\_2025012894)

### Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 09/06/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw met 4 appartementen en een gezamenlijke bergplaats voor 4 auto's. (Litt. P-12-62)

\* Op 27/03/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de wijziging van een raam- en deuropening. (2003/57)

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgend extern advies is gegeven:

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 6 maart 2025 onder ref. 062229-003/PV/2025:  
*Besluit: GUNSTIG, mits navolging van bovenstaande voorwaarden.*

### **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).

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

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'RIJSENBERG' (Besluit tot goedkeuring door de Gemeenteraad op 25 januari 2016).

De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor voortuin 2, stedelijk woongebied en zone voor tuinen 1.

*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 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).
- *gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.*
- 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.

##### **- Korte beschrijving dakoppervlakten, groendaken en verhardingen**

Oppervlakte bestaande dak gebouwen: 153 m<sup>2</sup>.

Oppervlakte nieuwe aanbouw: 19 m<sup>2</sup>.

De oppervlakte verharding verminderd met 19 m<sup>2</sup>.

##### **- VERHARDING**

Verhardingen moeten, waar mogelijk, met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden (en mag geen helling hebben van meer dan 2%).

De niet-waterdoorlatende verhardingen moet kunnen afwateren naar een voldoende

grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is). De hemelwaterafloop van het terras mag niet gebeuren via de hemelwaterput of de interne riolering, maar moet rechtstreeks in de grond infiltreren of afwateren naar de tuin.

-> *Het ontwerp voldoet aan de vereisten.*

- **Hemelwaterput / Groendak**

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande meergezinswoning uitgebreid met een nieuwe aanbouw met een oppervlakte van +/- 19 m<sup>2</sup>.

De bouwheer voorziet geen uitbreiding met een hemelwaterput, maar voorziet om de nieuwe aanbouw aan te leggen met een groendak.

-> *De afwijking voor het niet plaatsen van een (bijkomende) hemelwaterput kan aanvaard worden, gezien de nieuwe aanbouw met een groendak aangelegd wordt. De oppervlakte van de nieuwe aanbouw is beperkt en het groendak zorgt voor een vermindering van het afwaterend hemelwater en de afvoer van hemelwater wordt ook vertraagd.*

-> **Volgende bijzondere voorwaarde wordt opgelegd:**

**De horizontale dakoppervlakte van de nieuwe aanbouw moet worden uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter, overeenkomstig de bepalingen van het algemeen bouwreglement.**

- **Infiltratievoorziening**

Het perceel is groter dan 120 m<sup>2</sup>, namelijk 420 m<sup>2</sup>.

-> *Er wordt voor de uitbreiding een infiltratie-voorziening geplaatst met volgende voorzieningen: 2,5 m<sup>2</sup> en een inhoud van 885 L.*

-> *De infiltratievoorziening voldoet voor de kleine volume-uitbreiding en dit ter vervanging van een deel van de bestaande verharding. Er wordt geen nieuwe verharding voorzien.*

- **BUFFERVOORZIENING**

De afwaterende oppervlakte is kleiner dan 1000 m<sup>2</sup>.

-> *Er dient geen buffervoorziening te worden voorzien.*

- **Bodem**

-> *Er worden geen bodemwerken voorzien.*

**Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

**Overstromingen**

Het perceel is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

### **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**

Ligging en biologische waarderingskaart:

- \* Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750 m van habitatrictlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.
- \* Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

- \* De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.
- \* Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.
- \* 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

Programma – Binnen-indeling

De aanvraag voorziet het behoud van de functie meergezinswoning, met behoud van de 4 woongelegenheden.

De binnen-indeling wordt beperkt aangepast: het gelijkvloerse appartement krijgt een grotere leefruimten op de kelderverdieping, welke vlot gekoppeld wordt aan het lagere tuin en het buitenterras.

Op de verdieping +3 wordt het terras iets vergroot door het toevoegen van een intern gedeelte.

De leefruimte blijft voldoende groot en het terras krijgt beter afmetingen voor het inrichten van een bruikbaar terras.

#### Bouwvolumes en scheidingsmuren

\* De bouwdiepte van het hoofdgebouw wordt niet gewijzigd, ook de oppervlakte van de 3 terrassen aan de achterzijde blijven qua afmetingen behouden.

\* Op de kelderverdieping wordt tussen de eigen aanbouw en de rechter scheidingsmuur aangebouwd. Deze bouwlaag blijft lager dan de bestaande rechter scheidingsmuur en reikt niet dieper dan 18,0 m achter de voorbouwlijn en is bijgevolg conform met de toegelaten bouwdiepte volgens het RUP.

De achtertuin is groot en verliest een beperkte oppervlakte van 19 m<sup>2</sup>, een oppervlakte die voordien verhard was. Er wordt geen bijkomende verharding voorzien. Bijgevolg wordt de groene oppervlakte van het perceel niet aangetast.

\* Voor het oprichten van de nieuwe aanbouw worden geen aanpassingen voorzien aan de scheidingsmuren. Bijgevolg kan gesteld worden dat de aanpalende percelen niet sterker ingebouwd worden, zodat ze zullen geen onaanvaardbare vermindering van de belichting, bezonning en/of zichten zullen ervaren.

-> Bijgevolg kan de volume- toename positief beoordeeld worden binnen zijn omgeving.

#### Gevels

De voorgevel wordt niet gewijzigd, waardoor er geen impact is op het straatbeeld.

De isolatie en gevelbekleding aan de achterzijde heeft normale afmetingen en is esthetisch verantwoord in zijn omgeving.

## **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\_2025023982\_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 uitbreiden van een gelijkvloerse aanbouw, het wijzigen van raamopeningen en het aanbrengen van isolatie op de achtergevel van een meergezinswoning aan Oost West Construct bv (O.N.:0656876278) gelegen te Patijntjestraat 115-121, 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:**

#### **Brandveiligheid**

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 6 maart 2025 met kenmerk 062229-003/PV/2025).

#### **Groendak**

De horizontale dakoppervlakte van de nieuwe aanbouw moet worden uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter, overeenkomstig de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

#### **Riolering**

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

#### **Wettelijke bepaling rioolaansluiting:**

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

Op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

**Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.**

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op

[www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting).

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://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](http://www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer).

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- \* enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- \* van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- \* +300 l/ IE tem 10 IE
- \* +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

[https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4\\_DWAsystemen\\_07\\_2014.pdf](https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/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 is geen septische put getekend op het plan, deze moet blijvend voorzien worden (hetzij door het plaatsen van een nieuwe septische put, hetzij door hergebruik van de bestaande).**

### **Openbaar domein**

#### **Oprit:**

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximaal 6,0 m op het openbaar domein toegestaan worden, dit is de bestaande oprit.

### **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](mailto:wegen@stad.gent) of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

### **Rookmelder**

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

### **Drinkwaterinstallatie**

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend

Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website [www.water-link.be](http://www.water-link.be), publicaties. **Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.**

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

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

### **Bekendmaking**

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

### **Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

#### **Artikel 99.**

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

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

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

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

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de 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\_03122 - OMV\_2025023982 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een gelijkvloerse aanbouw, het wijzigen van raamopeningen en het aanbrengen van isolatie op de achtergevel van een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Patijntjestraat, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025023982**

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_825_T_B_2_TERREINPROFIEL RECHTERBUUR.pdf	cmqoQEIRdPgRf//pZM9PSA==
BA_825_T_N_2_TERREINPROFIEL RECHTERBUUR.pdf	1mkiVhJm07+WmVAXmzJUnQ==
BA_825_T_N_1_TERREINPROFIEL.pdf	5E0zjriWWGQXfF6oiTXHtg==
BA_825_T_B_1_TERREINPROFIEL.pdf	EZUG6wdYPLFPeD+YsrPbg==
BA_825_S_N_1_SNEDE.pdf	Epgf6h6bZ3mj2axcrr6h5A==
BA_825_S_B_1_SNEDE.pdf	gvHWRigh/EFVDxCmd2KAVQ==
BA_825_P_N_5_RIOLERINGSPAN.pdf	2sF3DpBZPB4fY7/zb2pUdQ==
BA_825_P_N_4_ZOLDER.pdf	+AKEA8bjf9h6JcFQOIfDKQ==
BA_825_P_N_3_NIVEAU+3.pdf	CdFKXYKnIzECAKDuYbIDJg==
BA_825_P_N_2_NIVEAU+2.pdf	2ylLaNxefSSYJXtPk93E8A==
BA_825_P_N_1_NIVEAU+1.pdf	8p6jviZmIrYxE4Y2q0Fieg==
BA_825_P_N_0_GELIJKVLOERS.pdf	nieA23gEfxgM8tASZMR2AQ==
BA_825_P_N_-1_TUINVERDIEPING.pdf	vmyJZ8cM7bVAEwPIJhpkYw==
BA_825_P_B_5_RIOLERINGSPAN.pdf	rklPpTNplq6xzFwCICExBQ==

BA_825_P_B_4_ZOLDER.pdf	1SbqMrulQWRHc5O3mZrPw==
BA_825_P_B_3_NIVEAU+3.pdf	VShTtvKFG588GnzvPBO2RA==
BA_825_P_B_2_NIVEAU+2.pdf	YyaURdhjDO1HVNHPe8D21w==
BA_825_P_B_1_NIVEAU+1.pdf	9mGIGBco7oq99kV75TXKWA==
BA_825_P_B_0_GELIJKVLOERS.pdf	hLGzF/m3EHJxEi2+as97KQ==
BA_825_P_B_-1_TUINVERDIEPING.pdf	5qi2vzuFpjdoukxkjTG5IA==
BA_825_L_N_0_LEGENDE.pdf	vopYpnqHnuG21un7N7VIAQ==
BA_825_I_N_1_INPLANTINGSPLAN.pdf	f0HFhFYhyqAUfvqhM4FpSw==
BA_825_I_B_1_INPLANTINGSPLAN.pdf	zIZ8JgS/zK4rozHgh9T+jA==
BA_825_G_N_3_VOORGEVEL.pdf	N7n7aJC93nYYpdQ4XCf+cA==
BA_825_G_N_2_ZIJGEVEL AANBOUW.pdf	eZuhKunhVkYavsIXGCmVTQ==
BA_825_G_N_1_ACHTERGEVEL.pdf	UYXCfhoemqZz+H4fbHz12w==
BA_825_G_B_3_VOORGEVEL.pdf	Zd4YhtzaIA4jX0SaI10aYg==
BA_825_G_B_2_ZIJGEVEL AANBOUW.pdf	ZGR7m8EKf8JzVQbmomOmkQ==
BA_825_G_B_1_ACHTERGEVEL.pdf	y4YTCh/dRXB/bBkp24NX2w==