



2025_CBS_04444 OMV_2025016304 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Berouw, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 15 mei 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, 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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Arif Caliskan met als contactadres Aalbessenlaan 2, 9032 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025016304) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 23 februari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het renoveren van een eengezinswoning
- Adres: Berouw 31, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 1543C2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 maart 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 8 mei 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen woning bevindt zich langs Berouw in de wijk Sluizeken-Tolhuis- Ham. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning in gesloten bouwroede bestaande uit 3 bouwlagen en een hellend dak. Het perceel heeft een kadastrale oppervlakte van 65 m² en is op vandaag volledig volgebouwd.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag wordt de gelijkvloerse aanbouw gedeeltelijk gesloopt. Hierbij ontstaat een beperkte buitenruimte (4,12 m²). Deze buitenruimte wordt deels verhard en deels ingericht als moestuintje. De totale gelijkvloerse bouwdiepte na verbouwing (incl. hoofdvolume) bedraagt 12,90 m. De nieuwe dakrand ligt op een hoogte van 3,15 m gemeten ten opzichte van het trottoirpeil.

Verder wordt binnen voorliggende aanvraag de achtergevel opgetrokken tot 4 bouwlagen. De kroonlijsthoogte ter hoogte van de achtergevel wordt hierbij opgetrokken naar 12,75 m gemeten ten opzichte van het trottoirpeil.

Hiervoor moeten de scheidingsmuren opgehoogd worden. Zowel de linker- als rechter scheidingsmuur worden ter hoogte van de achtergevel van het hoofdgebouw opgehoogd met maximaal 2,40 m.

Voor het overige wordt het hoofdvolume intern heringericht. Op het gelijkvloers wordt de inkomzone ruimer voorzien. Aan de inkomhal met trappenhal wordt een apart toilet gekoppeld. Voor het overige wordt het gelijkvloers ingevuld met een leefruimte en open keuken. Op de eerste verdieping wordt een berging, badkamer en slaapkamer voorzien. De 2^{de} verdieping is ingericht met 2 slaapkamers. Op de 3^{de} onderdakse verdieping wordt een 4^{de} slaapkamer voorzien.

De voorgevel wordt gekaleid in een licht kleur. De achtergevel wordt geïsoleerd met 10 cm isolatie. Daarna wordt deze afgewerkt met crepi in een lichte kleur (1 cm).

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften. Dit wordt verder besproken onder paragraaf 9: Omgevingstoets.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement**, volgende punten worden besproken:

- Artikel 3.4: Gescheiden afvoerstelsels voor afval- en hemelwater;

Dit artikel verplicht de plaatsing van een gescheiden afvoerstelsel van afval- en hemelwater, en regelt de wijze waarop deze stelsels moeten afvoeren naar het openbaar domein.

Bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, is de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien.

Toetsing: Voorliggende aanvraag voorziet in een gescheiden afvoerstelsel maar hierbij wordt enerzijds het zwart afvalwater apart afgevoerd en anderzijds het grijs afvalwater samen met het hemelwater. **De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).** Dit wordt zo opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

- Artikel 3.6: Septische put;

Dit artikel verplicht de plaatsing van een septische put bij nieuwbouw of bij verbouwingen van het gelijkvloers en/of de kelder die voor gevolg hebben dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan worden aangepast.

Het college van burgemeester en schepenen kan bij gemotiveerde beslissing een afwijking van bovenstaande verplichting toestaan indien het technisch niet mogelijk is om een septische put te plaatsen.

Toetsing: Op voorliggend perceel is er onvoldoende plaats om een septische put te kunnen voorzien zonder de stabiliteit van de muren in gevaar te brengen. Gelet op de aard van de verbouwing en gelet op de beperkte onbebouwde ruimte op het perceel, kan een vrijstelling worden verleend voor het plaatsen van een septische put. **Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.** Dit wordt zo opgenomen via de **bijzondere voorwaarden**.

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 ter hoogte van de wegen 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.

HEMELWATERPUT

Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is.

De platte daken worden binnen voorliggende aanvraag voorzien als groendak. Voor de delen van het dakoppervlak die voorzien zijn van een groendak, is de aansluiting op een hemelwaterput niet verplicht. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte (hellend dak) bedraagt 34,41 m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale

inhoud van 5.000 l.

Binnen voorliggende aanvraag wordt geen hemelwaterput voorzien.

Uit voorliggend aanvraagdossier blijkt echter dat het plaatsen van een hemelwaterput met dergelijk volume technisch moeilijk is. Het perceel is zeer beperkt in oppervlakte en blijft in de nieuwe toestand nagenoeg volledig volgebouwd, met uitzondering van een beperkte buitenruimte (4,12 m²). Bijgevolg wordt de aanvrager vrijgesteld van het plaatsen van een hemelwaterput. Het wordt hierbij gunstig bevonden dat de vernieuwde en nieuwe platte daken worden aangelegd als groendak.

INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is kleiner dan 120 m², waardoor er geen infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

GROENDAK

De nieuwe platte daken worden aangelegd als groendak.

VERHARDING

Het wordt positief bevonden dat er ontpit wordt waardoor een buitenruimte ontstaat. De vrijgekomen buitenruimte wordt deels verhard en deels onverhard. Hierdoor kan het hemelwater dat op de verharding valt infiltreren op eigen terrein.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een kleine overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

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

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

Erfgoedwaardering

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Opname in het CHE-gebied bevestigt de cultuurhistorische waarde van het pand.

Deze komt voor dit pand tot uiting in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevels: de indeling, geleding, ritmering en materialisatie.
- Het uitzicht van de daken: met hun volume en dakafwerkingsmateriaal;
- De hoofdstructuur: dragende muren en vloeren (houten roosteringen, moer- en kinderbalken), dakconstructie, dragende keldergewelven en de trappartijen
- De indeling: kenmerkende en intact bewaarde plattegrond;
- De ruimtelijkheid die voortvloeit uit de hoofdstructuur en indeling.

De volledige buurt rond de Tolhuislaan en Kartuizerlaan, wordt gekenmerkt door 19de-eeuwse bebouwing opgetrokken in baksteenarchitectuur nl. eengezinswoningen met drie bouwlagen van twee traveeën onder doorlopende of iets verspringende kroonlijst. Risalieten en het gebruik van verschillend getinte baksteen verbreken enigszins de eentonigheid. Er zijn varianten in de vensteropeningen.

Dit pand wordt dan ook gekenmerkt door deze baksteenarchitectuur met versieringen met glazuurde bakstenen en twee banden uit cementbetegelingen met klaverbladmotief en geometrische motief. Samen met de panden nrs. 33, 35 en het hoekpand met de Tolhuislaan

vormt dit een beeldbepalend ensemble voor dit deel van Berouw. Dit pand maakt hier integraal deel van uit en is dus mee bepalend voor de kwaliteit van dit straatbeeld.

Verbouwing gelijkvloers aanbouwvolume + interne herinrichtingswerken

De verbouwingswerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. Het wordt positief bevonden dat er ontpit wordt waardoor een buitenruimte ontstaat. Dit heeft een positieve invloed op de woonkwaliteit op voorliggend perceel. Het grotere raam in de achtergevel zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de buitenruimte. De achterbouw heeft geen erfgoedwaarde waardoor er ook vanuit erfgoedpunt geen bezwaar is tegen de voorgestelde ingrepen.

Door de herinrichting binnen de bestaande woning, ontstaat bovendien een meerwaarde in wooncomfort over de gehele woning. De vernieuwde indeling beantwoordt aan meer hedendaagse comforteisen. De voorziene ruimtes zijn voldoende groot en worden van genoeg daglicht voorzien.

De structuur van het pand blijft behouden. Vanuit erfgoedpunt zijn er geen bezwaren tegen de interne verbouwingswerken.

Optrekken achtergevel

De voorziene bouwhoogte heeft een niet te verwaarlozen negatieve impact op de directe omgeving. Dit is niet aanvaardbaar. Het nieuwe volume zal ruimschoots uitschieten boven de andere panden in de omgeving en zal hierbij ook een ruimtelijke impact genereren. Een optopping naar 4 bouwlagen is binnen voorliggende context ruimtelijk niet te verantwoorden. Het voorziene bouwvolume heeft een te grote ruimtelijke impact op haar omgeving. Het optrekken van de achtergevel naar 4 bouwlagen wordt bijgevolg **uitgesloten uit de vergunning**. Het uitsluiten van deze handeling heeft geen invloed op de geplande interne verbouwingswerken.

Wijzigingen voorgevel

De indeling en opbouw van de voorgevel blijft behouden. De voorgevel wordt gekaleid. Het gevelmateriaal wordt dus gewijzigd van onbeschilderde baksteen naar kalei. Hierdoor gaat de typerende baksteenarchitectuur verloren. Door te kaleien zijn de details met gekleurde baksteen en cementtegels niet meer zichtbaar en verdwijnt de eenheid met de naastliggende panden. Daarnaast treedt er een vervlakking op. Zinvol behoud van deze gevel betekent dat de bestaande erfgoedwaarden worden erkend en behouden blijven. Het kaleien van de voorgevel wordt bijgevolg **uitgesloten uit de vergunning**. Indien men de gevel wil oprfrissen raden we een reiniging van de gevel aan zoals de buur nr. 33.

Het schrijnwerk werd in het verleden reeds vervangen. Dit wordt vernieuwd door bruin houten schrijnwerk. De geprofileerde houten geschilderde bakgoot (aangeduid als bruine houten dakrandprofiel op de plannen) is nog aanwezig, maar afgebladderd. Deze bakgoot blijft behouden.

Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning. Deze voorwaarden beogen onder meer het behoud van de erfgoedwaarden van het pand.

CONCLUSIE

Ongunstig voor wat betreft het optrekken van de achtergevel en het kaleien van de voorgevel. Deze ingrepen hebben een nefaste impact op de omgeving en zijn vanuit een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar. Het kaleien van de voorgevel is strijdig met de wettelijke bepalingen en strijdig met de erfgoedwaarden van het pand.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig voor de overige werken. 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_2025016304_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 renoveren van een eengezinswoning aan de heer Arif Caliskan gelegen te Berouw 31, 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:

Uitgesloten uit de vergunning:

Het optrekken van de achtergevel en het kaleien van de voorgevel worden uitgesloten uit de vergunning. De bestaande kroonlijsthoogte moet behouden blijven. De typerende baksteenarchitectuur ter hoogte van de voorgevel moet behouden blijven.

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.

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.

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

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

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

Artikel 3:**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:****Erfgoedwaardering:**

- Het kaleien van de voorgevel wordt betreurd. Het is wenselijk dat de typerende baksteenarchitectuur wordt behouden. Indien men de gevel wil opfrissen raden we een reiniging van de gevel aan zoals de buur nr. 33.

- Indien de bakgoot vervangen wordt, adviseren we om hier opnieuw een geschilderde geprofileerde bakgoot te plaatsen.

- Het is het wenselijk om het nieuwe schrijnwerk van de voorgevel uit te voeren in geschilderd houten schrijnwerk met de oorspronkelijke indeling en profilering. Dit zal de erfgoedwaarde en beeldwaarde van het pand verhogen.

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).

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 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_04444 - OMV_2025016304 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Berouw, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025016304

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_B_1_VOORG EVEL.pdf	33g15mqvKLCpWKGahCB5LA==
BA_EENGEZINSWONING_G_B_2_ACHTER GEVEL.pdf	qhG03MRSIrfdwhKszl8zgQ==
BA_EENGEZINSWONING_G_N_1_VOORG EVEL.pdf	NSsWLQk/vkuuxkGTIR3zzw==
BA_EENGEZINSWONING_G_N_2_ACHTE RGEVEL.pdf	bp0ukkj85KYRsHu0w1ZOkQ==
BA_EENGEZINSWONING_I_B_1_INPLANT INGSPLAN.pdf	uNiO5TERKWPKOhh+e0//Pw==
BA_EENGEZINSWONING_I_B_1_INPLANT INGSPLAN.pdf	HkzMsZHUIINPIE57SdY9PIw==
BA_EENGEZINSWONING_I_N_1_INPLAN TINGSPLAN.pdf	yg0oFBb0n+JPr1w5loQ1YA==
BA_EENGEZINSWONING_I_N_1_INPLAN TINGSPLAN.pdf	/g6wgT2WAji2BhJWhDiB4w==
BA_EENGEZINSWONING_L_N_1_LEGEND E.pdf	wPUGXchmx3p3LnyyseZd4A==
BA_EENGEZINSWONING_P_B_1_FUNDE RING-RIOLERINGSPAN.pdf	I7p0jyoNeS52ilkTJQKd3A==
BA_EENGEZINSWONING_P_B_2_GELIJKV LOERS.pdf	qUbK53J+vxdmcnCZnKTXoA==
BA_EENGEZINSWONING_P_B_3_VERDIE PING +1.pdf	olqPhjlsqZteN9gN6l5/Lg==
BA_EENGEZINSWONING_P_B_4_VERDIE PING +2.pdf	X2afnZFmPf0GnKGVj3BDiA==
BA_EENGEZINSWONING_P_B_5_ZOLDER .pdf	JWRDBUDOh9WuICffDWzdUQ==

BA_EENGEZINSWONING_P_B_6_DAKENPLAN.pdf	t3s9DmwO6m7ROPNiBVRNwA==
BA_EENGEZINSWONING_P_N_1_FUNDERING-RIOLERINGSPLAN.pdf	O7DD5y1AvKuMeDJaReSFwg==
BA_EENGEZINSWONING_P_N_2_GELIJKVALOERS.pdf	RUSNtsQ31XWMS6ykORgovA==
BA_EENGEZINSWONING_P_N_3_VERDIEPING +1.pdf	Q+w7afhUXt9kU/DeiFe1ZQ==
BA_EENGEZINSWONING_P_N_4_VERDIEPING +2.pdf	KPdIF8NEYpHD6EiFUerHtQ==
BA_EENGEZINSWONING_P_N_5_ZOLDER.pdf	wg7EvZyEJyYz5JiJzIbtag==
BA_EENGEZINSWONING_P_N_6_DAKENPLAN.pdf	K23X7OW5vOJ3KhvTvQlLzA==
BA_EENGEZINSWONING_S_B_1_DOORSNEDE AA.pdf	nxW72HmvYtN8YXY1MapWtw==
BA_EENGEZINSWONING_S_N_1_DOORSNEDE AA.pdf	f09ZxZTSLyMoJcmoyXxSfg==
BA_EENGEZINSWONING_T_B_1_TERREINPROFIEL.pdf	nrm7+679t5Ib3Q/4w43zmA==
BA_EENGEZINSWONING_T_N_1_TERREINPROFIEL.pdf	jRMg+/7MqbmTEDESMwCRzg==
BA_EENGEZINSWONING_T_N_1_TITELBLAD.pdf	hWdOsiPFq7Q5yyIAtvUK3w==