



---

**2025\_CBS\_03088 OMV\_2024141600 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Tuinwijklaan, 9000 Gent - Gedeeltelijke 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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

De heer Hans De Four met als contactadres Sint-Pietersaalststraat 38, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024141600) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 2 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning
- Adres: Tuinwijklaan 75, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 604G

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 6 januari 2025.

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

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

Het perceel bevindt zich langs de Tuinwijklaan. De omgeving bestaat voornamelijk uit een mix van rijwoningen, koppelwoningen en alleenstaande woningen. Het pand in kwestie betreft een vrijstaande woning (2 bouwlagen en een dak). Recent werd een vergunning afgeleverd voor een functiewijziging van gemeenschapsvoorziening naar wonen (OMV\_2024023891). In de achtertuin bevindt zich een bijgebouw (51,4 m<sup>2</sup>) dat dienst doet als tuinberging en fietsenstalling.

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

Voorliggende aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning. Ter hoogte van het gelijkvloers wordt de woning uitgebreid. De bestaande gelijkvloerse aanbouw wordt verbreed. De linker zijgevel van de aanbouw loopt gelijk met de linker zijgevel van de woning, de rechter zijgevel van de aanbouw maakt een knik. Hierdoor verkrijgt de achtergevel van de aanbouw een breedte van 11,24 m. De gelijkvloerse bouwdiepte van de woning blijft nagenoeg ongewijzigd, er is enkel een beperkte uitbreiding omwille van het isoleren van de buitengevels. De gelijkvloerse aanbouw verkrijgt een nieuw plat dak dat wordt aangelegd als groendak (dakrandhoogte: 3,49 m).

Verder wordt de voorgevel rechtgetrokken, de bestaande inham wordt dicht gebouwd. Dit laat toe op de eerste verdieping een nieuwe vaste trap te plaatsen naar de zolderverdieping.

Voor het overige wordt de woning intern heringericht. Gelijkvloers wordt een zorgkamer ingericht met bijhorende badkamer. Deze zorgkamer is toegankelijk via een aparte toegang in de linker zijgevel en intern via de berging. Op de eerste verdieping worden vijf slaapkamers ingericht, twee badkamers en een bureau. Ter hoogte van het bureau en slaapkamer 1 wordt een dakterras ingericht op het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw. Onder het dak worden bijkomend vier slaapkamers ingericht. In totaal bezit de woning negen slaapkamers.

Tot slot zal het bestaande bijgebouw in de achtertuin worden heringericht. Hier wordt een fitnessruimte, badkamer en autostaanplaats voorzien. Om de fitnessruimte van voldoende daglicht te voorzien wordt een bijkomende raamopening gemaakt in de voorgevel van het bijgebouw en wordt een raamopening in de zijgevel aangepast. De bestaande oprit wordt doorgetrokken tot aan het bijgebouw.

### **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Omgevingsvergunningen

- Op 30/05/2024 werd een vergunning afgeleverd voor het wijzigen van gemeenschapsvoorziening naar functie wonen (OMV\_2024023891).

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 21/08/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woonhuis met garage (Litt. T-11-67).
- Op 06/09/1994 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning (1994/325).
- Op 11/05/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een garage (1995/145).

#### Verkavelingsvergunningen

- Op 24/04/1967 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling (1967 GE 023/00).

## **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***

##### **Gewestplan**

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.*

##### **Gewestelijk RUP**

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

#### ***4.2. Vergunde verkavelingen***

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1967 GE 023/00 van 24 april 1967). De aanvraag heeft betrekking op lot 3 en 4. De zonering volgens deze verkaveling is 'strook voor gesloten bebouwing', 'strook voor koeren en hovingen' en 'voortuinstrook'.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling, er wordt afgeweken op de bouwdiepte.

##### Voorschrift:

- het verkavelingsplan schrijft een bouwdiepte van 12 m voor.
- het verkavelingsplan tekent een voortuinstrook van 6 m in.

#### Toetsing:

- gelijkvloers verkrijgt de woning een bouwdiepte van 15,27 m.
- de voortuinstrook wordt ingekort tot een diepte van 5,90 m.

Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Dat betekent dat aanvragen binnen de contour van zo'n verkaveling ook getoetst moeten worden aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften (zie 'Hoofdstuk 8: Omgevingstoets'). Voor deze aanvraag betreft dit een **positieve** evaluatie.

De woning bezit in de bestaande toestand reeds een gelijkvloerse bouwdiepte van 14,95 m. Het isoleren van de woning zorgt ervoor dat de bouwdiepte van de woning uitbreidt tot een bouwdiepte van 15,27 m. Dit zorgt er tegelijkertijd voor dat de voortuinstrook beperkt wordt ingekort.

In de bestaande toestand werd reeds een open bebouwing op het lot 3 en 4 gebouwd. Deze open bebouwing respecteert een bouwvrije zijdelingse strook ten opzichte van het lot 1 en lot 5.

#### **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, er wordt afgeweken op:

##### **- Artikel 3.2 beperken van verhardingen**

*Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.*

In de bestaande toestand is reeds veel verharding en bebouwing aanwezig op het perceel. Rechts naast de woning bevindt zich een oprit met een lengte van 23 m. Door deze lange oprit wordt een groot deel van de zijtuin verhard. Daarnaast zijn er ook nog paden in de voor- en achtertuin en een terras aanwezig op het perceel. Dit zorgt ervoor dat in de bestaande toestand reeds 59% van het perceel ingenomen wordt door bebouwing en verharding.

Met voorliggende aanvraag wordt bijkomend een pad aangelegd in de linker zijtuinstrook (ca. 24 m<sup>2</sup>) en worden enkele verhardingen heraangelegd. Dit is niet aanvaardbaar en niet in overeenstemming te brengen met de te behalen klimaatdoelstellingen. Een groene optimalisatie van het terrein is essentieel. Bijkomende verharding kan enkel worden vergund indien op andere plekken wordt onthard. Er worden geen nieuwe verhardingen vergund met voorliggende aanvraag.

##### **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 Provincie Oost-Vlaanderen. 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.

#### ***Verbouwen en uitbreiden woning***

De bestaande woning wordt uitgebreid waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt ca. 191,4 m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 10000 liter. Er is al een bestaande hemelwaterput aanwezig. Er wordt gekeken of deze kan hergebruikt worden.

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

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

Het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw (40,08 m<sup>2</sup>) zal worden aangelegd als groendak.

*Verhardingen (zie 4.3 toetsing algemeen bouwreglement)*

#### ***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 wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

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 heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

## **8. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 14 januari 2025 tot en met 12 februari 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

De aanvraag heeft tot doel het aanpassen van de bestaande woning aan de hedendaagse comforteisen. Het bouwvolume van de woning wordt beperkt uitgebreid. Enkel door het isoleren van de woning wordt beperkt dieper en breder gebouwd dan de bestaande zij- en achtergevels van de woning. Bijgevolg zal de impact van deze werken op de omgeving beperkt zijn.

De verbouwing gebeurt zodanig dat de visuele verbinding tussen de leefruimtes en de tuin wordt versterkt. Door het gedeeltelijk openmaken van enerzijds de muur tussen het hoofdvolume en de aanbouw en anderzijds de muur tussen de leefruimte en eetkamer, wordt 1 aaneengesloten leefruimte gerealiseerd die bovendien nauw in contact staat met de tuin door middel van brede glaspartijen in de achtergevel van de aanbouw. Door de koppeling van deze verschillende ruimtes aan elkaar en aan de onbebouwde ruimte op het perceel, wordt licht en lucht tot diep in de woning naar binnen getrokken.

Ook het gedeeltelijk herinrichten van de eerste verdieping en zolderverdieping kan worden aanvaard. De slaapkamers zijn voldoende groot en worden van voldoende daglicht voorzien. Er wordt opgemerkt dat de woning over negen slaapkamers beschikt na de werken. Het is niet de bedoeling dat deze kamers verhuurd worden als studentenkamers of toeristische logies. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. Ter hoogte van het bureau en slaapkamer 1 worden dakterrassen ingericht op het platte dak van de aanbouw. Dakterrassen worden steeds met de nodige voorzichtigheid benaderd. Dergelijke dakterrassen bevinden zich op een zekere hoogte,

waardoor ze fungeren als uitkijkpost over de aanpalende woningen en tuinen, hetgeen de privacy van de omwonenden in het gedrang kan brengen. In dit specifiek geval kan worden gesteld dat de hoogte in combinatie bouwdiepte van de terrassen en de geringe afstand tot de perceelsgrenzen er voor zorgt dat de privacy van de omwonenden wel degelijk in het gedrang komt. Bijgevolg worden de dakterrassen uit de vergunning gesloten.

#### *Zorgkamer*

Er wordt een zorgkamer met eigen badkamer ingericht ter hoogte van het gelijkvloers. Dit betreft een ondergeschikte woonentiteit waarvan de brutovloeroppervlakte minder dan 1/3 van de brutovloeroppervlakte van de volledige woning bedraagt.

Zorgwonen wordt beschouwd als een woonvorm van tijdelijke aard, die de zorgverlening moet vergemakkelijken. Na het beëindigen van de zorgsituatie moet de ondergeschikte entiteit terug deel uitmaken van de bestaande eengezinswoning. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. Het is niet de bedoeling dat permanent twee afzonderlijke entiteiten worden gecreëerd.

#### *Omgevingsaanleg*

In de bestaande toestand is reeds veel verharding en bebouwing aanwezig op het perceel. Rechts naast de woning bevindt zich een oprit met een lengte van 23 m. Door deze lange oprit wordt een groot deel van de zijtuin verhard. Daarnaast zijn er ook nog paden in de voor-en achtertuin en een terras aanwezig op het perceel. Dit zorgt ervoor dat in de bestaande toestand reeds 59% van het perceel ingenomen wordt door bebouwing en verharding.

Met voorliggende aanvraag wordt bijkomend een pad aangelegd in de linker zijtuinstrook (ca. 24 m<sup>2</sup>) en worden enkele verhardingen heraangelegd. Dit is niet aanvaardbaar, niet in overeenstemming te brengen met de te behalen klimaatdoelstellingen en in strijd met artikel 3.2 van het ABR nl. beperken van verhardingen. Een groene optimalisatie van het terrein is essentieel. Bijkomende verharding kan enkel worden vergund indien op andere plekken wordt onthard. Er worden geen nieuwe verhardingen vergund met voorliggende aanvraag. Aangezien er werken gebeuren aan de afwatering ter hoogte van de oprit is het een mogelijkheid om bv. de oprit naar de garage aan te leggen als karrenspoor. Dit zal het aandeel verharding op het perceel beperken.

Er wordt een gedeeltelijk voorwaardelijke vergunning afgeleverd.

#### **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\_2024141600\_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

### **Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning aan de heer Hans De Four gelegen te Tuinwijklaan 75, 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:**

#### **De volgende handelingen worden uit de vergunning gesloten:**

- het inrichten van dakterrassen;
- het aanleggen van verhardingen.

#### **Hemelwaterput**

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

#### **Zorgwonen**

Na het beëindigen van de zorgsituatie moet de ondergeschikte entiteit terug deel uitmaken van de bestaande eengezinswoning.

#### **Kamerverhuur**

De kamers mogen niet afzonderlijk verhuurd worden als studentenkamers of toeristische logies.

#### **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-rioleringsystemen/Deel4\\_DWAsystemen\\_07\\_2014.pdf](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**

#### *Oprit*

Er zal slechts 1 oprit met een breedte van maximum 3 m op het openbaar domein worden toegestaan, 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).

## **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 vervalttermijn 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 vervalttermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

### **Artikel 100.**

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

### **Artikel 101.**

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden

geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het 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\_03088 - OMV\_2024141600 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Tuinwijklaan, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024141600**

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_eengezinswoning_G_B_04_Linker zijgevel bestaande toestand.pdf	uGr6tdEdBkDocAom5X4UqQ==
BA_eengezinswoning_G_B_01_Voorgevel bestaande toestand.pdf	KoQuIjz5nfwL4PhaWqp6OQ==
BA_eengezinswoning_G_B_02_Rechter zijgevel bestaande toestand.pdf	IBLhZA0Hjgc8d3fTXZDugQ==
BA_eengezinswoning_G_B_03_Achtergevel bestaande toestand.pdf	tEzWlsB3ZlHKbGX0g9w6tQ==
BA_eengezinswoning_G_B_05_Voorgevel garage bestaande toestand.pdf	32NOoLqtC/FMHVeLI+IH7Q==
BA_eengezinswoning_G_B_06_Linker zijgevel garage bestaande toestand.pdf	jmHvqh82+mgk+t5fa1BYLw==
BA_eengezinswoning_G_N_01_Voorgevel nieuwe toestand.pdf	DAOLVIPJT0ixz+IoM19sJg==
BA_eengezinswoning_G_N_02_Rechter zijgevel nieuwe toestand.pdf	DPgO9ELHbDQr5AbHnkNL6Q==
BA_eengezinswoning_G_N_03_Achtergevel nieuwe toestand.pdf	ME4ROTCeGTpjMVOijXW5+g==
BA_eengezinswoning_G_N_04_Linker zijgevel nieuwe toestand.pdf	MTIXHk6EaFgjz2CVdU0CtQ==
BA_eengezinswoning_G_N_05_Voorgevel garage nieuwe toestand.pdf	WDqFxx9UMuR8E1fdGEFBLQ==
BA_eengezinswoning_G_N_06_Linker zijgevel garage nieuwe toestand.pdf	c289l/ISgbDVs+oyai69Q==
BA_eengezinswoning_I_B_01_Inplanting splan bestaande toestand.pdf	UBJ+SehRrgBlJCwwz6d/Hg==
BA_eengezinswoning_I_N_01_Inplanting splan nieuwe toestand.pdf	IYXYoT6BDO0Z7GQZKGWglg==

BA_eengezinswoning_L_B_01_Legende bestaande toestand.pdf	gM1YIBPqm7jWlwYPtM3jIQ==
BA_eengezinswoning_L_N_01_Legende nieuwe toestand.pdf	pfO6vjp/bj+hcQHfCfz+/A==
BA_eengezinswoning_P_B_01_Gelijkl vloers bestaande toestand.pdf	sLEIdAS8KzB4LARoctrIrJw==
BA_eengezinswoning_P_B_02_Eerste verdieping bestaande toestand.pdf	abdipJJqPb8pr9fwZQNM0Q==
BA_eengezinswoning_P_B_03_Tweede verdieping bestaande toestand.pdf	GnjtIL8p+Ooacv5A75af6Q==
BA_eengezinswoning_P_B_04_Fundering en rioleringsplan bestaande toestand.pdf	06vnCQzLNxpEpF8YmVnguA==
BA_eengezinswoning_P_B_05_Gelijkl vloers garage bestaande toestand.pdf	TytPETvN7IsL5n7HxONeeA==
BA_eengezinswoning_P_B_06_Fundering en rioleringsplan garage bestaande toestand.pdf	Uq3yJWUTwaU7h7yKyBp3Tg==
BA_eengezinswoning_P_N_01_Gelijkl vloers nieuwe toestand.pdf	cdjYNNHoqvkM635kuguSqQ==
BA_eengezinswoning_P_N_02_Eerste verdieping nieuwe toestand.pdf	+J/tWsrXgFKvgrjux4rk5Q==
BA_eengezinswoning_P_N_03_Tweede verdieping nieuwe toestand.pdf	Cx/BOVinjPk+y4yckbfOJg==
BA_eengezinswoning_P_N_04_Funderin g en rioleringsplan nieuwe toestand.pdf	+2WSI2LF0d/V9rxhhjTqBg==
BA_eengezinswoning_P_N_05_Gelijkl vloers garage nieuwe toestand.pdf	I0TRTNj7bPzDoOvluuaD4w==
BA_eengezinswoning_P_N_06_Funderin g en rioleringsplan garage nieuwe toestand.pdf	MGBqENzjTROh1SR+j6zbGA==
BA_eengezinswoning_S_B_01_Snede bestaande toestand.pdf	1qgQb2eEfr2qQOv8MH1Klw==
BA_eengezinswoning_S_B_02_Snede bestaande toestand.pdf	0DAQA+idIGo33t5kV7u8oQ==
BA_eengezinswoning_S_B_03_Snede garage bestaande toestand.pdf	Yt1hTQBEPufL0+jS6e74cg==

BA_eengezinswoning_S_N_01_Snede nieuwe toestand.pdf	tY/DLNxriDfmRcq3yo/QLA==
BA_eengezinswoning_S_N_02_Snede garage nieuwe toestand.pdf	h5mXL5z/mtkFHNcxgWR1Pw==
BA_eengezinswoning_T_B_01_Terreinsp rofiel bestaande toestand.pdf	wWpRTdHr0LsWxitQ1i1c3A==
BA_eengezinswoning_T_N_01_Terreinsp rofiel nieuwe toestand.pdf	HW/R8T7U57uVFdqgQIYPSA==