



2025_CBS_10839 OMV_2025113428 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een rijwoning - met openbaar onderzoek - Muinklaan, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 december 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, 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?

Hye-Sook Vijls - Thomas Soenen met als contactadres Muinklaan 3, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025113428) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 28 september 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het renoveren van een rijwoning
- Adres: Muinklaan 3, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2718Y7

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 oktober 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 december 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Muinklaan aan de voorzijde van het perceel en de Arendstraat aan de achterzijde van het perceel in de Gentse binnenstad . De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 3 bouwlagen met een hellend dak.

Erfgoedwaarde

Het gebouw is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het gebouw is ook opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed als 'Burgerhuis ontworpen door Ch. Masereel'. Voor de aanduiding en volledige beschrijving, zie:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/216582>

De ligging binnen CHE-gebied en de opname op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed zijn aanduidingen van de erfgoedwaarde van het pand. De erfgoedwaarde wordt daarbij bepaald door volgende aspecten:

- Het uitzicht: van de gevels met hun indeling, ritmiek, parement en buitenschrijnwerk en het dakvolume met bijhorende dakafwerking.
- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosteringen en houten dakconstructie.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de periode van oprichting.
- De ruimtelijkheid: vloeit voort uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen: zoals sierplafonds, schouwen, trap, binnenschrijnwerk.

Bovenstaande elementen hebben waarde en moeten maximaal geïntegreerd worden in het project. Het pand werd bezocht door de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg waardoor meer verfijning van de erfgoedwaardering mogelijk is. In het interieur zijn de traphal, trap en de plafondlijsten op de eerste verdieping origineel. De schouwen in de salons op het gelijkvloers werden eerder al verwijderd of sterk verbouwd in 1970 en hebben geen erfgoedwaarde meer.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het renoveren van een rijwoning.

Morfologie

Het perceel in kwestie is ca. 145m², heeft een totale diepte van 21m bij een breedte van 5,9m. Er is een voortuin aanwezig van ca. 4m diep. Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 10,14m (gemeten vanaf de voorgevel). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +12,41m en +12,1m aan de achtergevel met een nokhoogte van +17,24m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume van

het hoofdgebouw blijft behouden en er worden hieraan geen wijzigingen voorzien. Intern wordt er wel een nieuwe indeling voorzien.

De bestaande gelijkvloerse aanbouw is voorzien ter hoogte van de linker perceelsgrens tot op de achterste perceelsgrens, met een breedte van 3,1m en een totale hoogte van +6,14m ter hoogte van het hoofdgebouw en +3,65m ter hoogte van de achterste perceelsgrens (gemeten vanaf het trottoirpeil). Rechts van de aanbouw en op de achterste perceelsgrens is er een overdekte autostaanplaats aanwezig. De bestaande aanbouvvolumes worden integraal gesloopt. Er wordt een nieuwe perceelsbrede aanbouw voorzien tot op een diepte van 11,73m (gemeten vanaf de voorgevel) en met een totale hoogte van +4,63m op de rechter perceelsgrens en +6,18m op de linker perceelsgrens (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit vereist geen wijzigingen aan de scheidingsmuren.

Achteraan het perceel wordt er een bijgebouw voorzien met een totale hoogte van +3,65m (gemeten vanaf het trottoirpeil) en een diepte van 2,25m. Dit vereist geen wijzigingen aan de scheidingsmuren.

Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien. De bestaande septische put van 1.500l en hemelwaterput van 3.000l blijven behouden.

Indeling

De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een inkom en leefkeuken aan de voorzijde, centraal de traphal en zitruimte en een berging en zitput aan de achterzijde. Achterliggend is er een tuinzone aanwezig met aan de achterzijde van het perceel een bijgebouw die dienst doet als autostaanplaats en fietsenstalling. De eerste verdieping is ingericht als leefruimte aan de voorzijde en bureau aan de achterzijde. De aanbouw op deze verdieping is voorzien als bordes voor de traphal. De tweede verdieping is voorzien van een slaapkamer en dressing aan de voorzijde en een badkamer en de traphal aan de achterzijde. Onder het hellende dak zijn er 2 slaapkamers en een badkamer voorzien.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 07/09/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en aanpassen van de annexen op de eerste verdieping en van een gedeelte van het gelijkvloers. (KW M-32-70)
- Op 29/07/1974 werd een weigering afgeleverd voor het aanbouwen van een badkamer met wc als annexe op de tussenverdieping van een woonhuis en het uitvoeren van aanpassingswerken op het gelijkvloers. (KW M-15-74)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven (integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

Ongunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 25 november 2025 onder ref. omv-2025113428 - Behandeling in eerste aanleg-001:
De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde

omgevingsvergunningaanvraag gelegen in de Muinklaan 3 in Gent (44804D2718/00Y007) een ongunstig advies.

De motivatie voor het ongunstige advies is de volgende:

De afwijking om een ondergrondse infiltratievoorziening (infiltratiekratten) te plaatsen kan niet toegestaan worden. In de GSV hemelwater wordt immers voluit voor bovengrondse systemen gekozen zoals bijvoorbeeld infiltratiekom, wadi, swale,.... Er dient gezocht te worden om een open infiltratievoorziening van minstens 3,56m² en 1468,5 liter te plaatsen. Voor afwaterende oppervlaktes kleiner dan 1.000m² is het uitvoeren van metingen niet verplicht, ook niet als de infiltratievoorziening dieper is dan 50cm. Toch is het sterk aan te raden, om zodoende de infiltratievoorziening beter te kunnen afstemmen op de plaatselijke situatie. Je mag immers de oppervlakte die en het volume dat dieper is dan 50cm enkel in rekening brengen als je kan aantonen dat de oppervlakte en het volume zich hoger bevinden dan de gemiddelde hoogste grondwaterstand.

Een bestaande hemelwaterput van 3000l is aanwezig. Regenwater moet zoveel mogelijk worden gebruikt; leidingen naar elk toilet, de wasmachine en alle dienstkranen (voor schoonmaak, tuin of terras) zijn verplicht, behalve als hiervoor extra leidingen onder of door het gebouw moeten worden aangelegd. Dit geldt ook bij bestaande regenwaterputten, zoals in deze aanvraag.

De aanvraag betreft het verbouwen van een rijwoning met werken aan de afwatering.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Nederschelde (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied ligt op minder dan 50m van de Nederschelde.

Het projectgebied is niet gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

Besluit

Er wordt ongunstig geadviseerd omdat er niet kan akkoord gegaan worden met de afwijking om een ondergrondse infiltratievoorziening aan te leggen.

Noot van de Omgevingsambtenaar

*Gezien de gevraagde afwijking om een ondergrondse infiltratievoorziening te voorzien niet aanvaardbaar is, resulteert dit in een ongunstig advies. Dit is oplosbaar door de afwijking niet toe te laten en een **bijzondere voorwaarde** op de leggen dat er een bovengrondse infiltratievoorziening moet worden voorzien. Dit resulteert in een voorwaardelijk gunstig advies.*

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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'BINNENSTAD - DEEL ZUID', goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als zone C voor woningen en tuinen.

3.3.4.1 Tuinen van zone A, zone B en zone C voor woningen en tuinen;

Maximum 25% van deze zone mag bebouwd worden op voorwaarde dat minimum 30m² onbebouwd blijft. Minimum 50% van de tuinoppervlakte moet ingericht worden als onverharde tuin. Dit aandeel wordt berekend ten opzichte van de oppervlakte van de tuinstrook van het betrokken perceel. De totale bouwhoogte van gebouwen of constructies in de tuinzones is beperkt tot 3,5 meter gemeten vanaf het maaiveld. De hoogte van de tuinmuren wordt gemeten vanaf het maaiveld en is beperkt tot 2,5 meter.

Toetsing:

De tuinzone voor huidig perceel bedraagt 51,4m², waarvan maximaal 12,85m² bebouwd mag worden en minstens 30m² onverhard moet blijven. Huidig voorstel voldoet aan de maximale bebouwingsgraad maar het bijgebouw wijkt af op de maximale bouwhoogte. De beperkte meerhoogte die wordt gehanteerd is in huidige context aanvaardbaar, daar dat deze volledig binnen de bestaande scheidingsmuren wordt opgericht en deze meerhoogte geen bijkomende impact zal hebben op de omgeving. De afwijking op bouwhoogte is bijgevolg ruimtelijk aanvaardbaar.

Verder dient minstens 25,7m² van de tuinzone als onverharde tuinzone ingericht te worden. De aanvraag voorziet 28m² verharding en slechts 10,55m² onverharde zone. Er kan niet akkoord worden gegaan met een afwijking op de maximale verhardingsgraad, daar dit niet strookt met de principes van ontharding en vergroening. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat er minstens 50% of 25,7m² als onverharde tuinzone ingericht dient te worden, conform de voorschriften van het BPA.

*Overeenkomstig **artikel 4.4.9/1** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkingsmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van [Ruimte voor Gent](#) (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota [Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent](#) opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.*

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

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 in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. Er is reeds een bestaande hemelwaterput aanwezig met een capaciteit van 3.000 liter die behouden blijft.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. Het totale dakoppervlakte bedraagt 85,5m². De horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een

minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter door twee gedeeld. Voor deze aanvraag bedraagt dit 22m², waarvan slechts 11m² in rekening gebracht moet worden.

Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwaterende oppervlakte met 30m² verminderd worden. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 44,5m². De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **3,56m²**. Het buffervolume bedraagt 33l per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval **1.468,5l**. De aanvraag voorziet een ondergrondse infiltratievoorziening die hieraan voldoet (4m²/1.500 liter). Echter kan er niet akkoord worden gegaan met een afwijking om deze ondergronds te gaan voorzien. Hieraan wordt een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld.

Groendak

Aangezien het nieuw plat dak wordt aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 15 oktober 2025 tot en met 13 november 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het slopen van bijgebouwen, het bouwen van een nieuwe aanbouw en interne wijzigingen aan de woning. De verbouwwerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. De aanbouw maakt de gelijkvloerse leefruimte groter. Het groot raam in de achtergevel zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de tuin. Verder wordt er een nieuw bijgebouw voorzien. Deze blijft beperkt qua footprint en bouwhoogte en is volledig binnen de bestaande scheidingsmuren voorzien waardoor de impact op de omgeving beperkt blijft. De nieuwe volumes vallen binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

De interne wijzigingen zijn afgestemd op de bestaande indeling en dragende structuren van de woning. In het interieur hebben de trap, de oorspronkelijke trap en de plafondlijsten op de eerste verdieping erfgoedwaarde. Deze zaken blijven behouden in de nieuwe toestand. De schouwen in de salons op het gelijkvloers hebben geen erfgoedwaarde. Er is geen bezwaar tegen het verwijderen van deze elementen.

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 omgevingsvergunningaanvraag 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_2025113428_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 renoveren van een rijwoning aan Hye-Sook Vijls - Thomas Soenen gelegen te Muinklaan 3, 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:

Tuinzone

Minstens 50% of 25,7m² van de tuinzone dient als onverharde tuinzone ingericht te worden, conform de voorschriften van het BPA. Deze onverharde zone dient ook in te staan als zone voor de bovengrondse infiltratievoorziening.

Bovengrondse infiltratievoorziening

Er dient een bovengrondse infiltratievoorziening te worden voorzien met een infiltratieoppervlakte van minstens 3,56m² en een buffervolume van 1.468,5 liter.

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.

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 aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

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 één oprit met een breedte van maximum 4,5 meter op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit in de Arendstraat.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

Rookmelder

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

Drinkwaterinstallatie

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij 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 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 opragen 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_10839 - OMV_2025113428 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een rijwoning - met openbaar onderzoek - Muinklaan, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025113428

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_woning_G_N_03_achtergevel_thG.pdf	89kAFwkn+R5jabxggitC/w==
BA_woning_G_B_01_voorgevel_thG.pdf	swuryqybnejCIVzB5iK9Rw==
BA_woning_G_B_03_achtergevel_thG.pdf	4tGhlsdL2vLPaeCX3Nh49g==
BA_woning_G_N_01_voorgevel_thG.pdf	hOk4lIBf2aUc8EWB9luoVA==
BA_woning_I_B_01_inplantingsplan_thG.pdf	dMo0q5oNRnsbYviJdoSaUA==
BA_woning_I_N_01_inplantingsplan_thG.pdf	XMA5/3HjwP1r38ecgBCK1g==
BA_woning_P_B_1_funderingsplan_thG.pdf	1Yut+Qwg0T13wSKtlpsjg==
BA_woning_P_B_00_grondplan_thG.pdf	RmyGZVus4EvH6RNovvfbTg==
BA_woning_P_B_01_verdiepingsplan+1_thG.pdf	ytqr7b/cYBn5GIXwAxjgUQ==
BA_woning_P_B_02_verdiepingsplan+2_thG.pdf	PhPY+CaI6V+4tfoNwj1nig==
BA_woning_P_B_03_verdiepingsplan+3_thG.pdf	/cJ9zmEE9xRyyuQrqt+FJA==
BA_woning_P_N_1_funderingsplan_thG.pdf	r6neZfoBf69N9aViLWOL2g==
BA_woning_P_N_00_grondplan_thG.pdf	98oC8z1Kb35Q45augjEnZw==
BA_woning_P_N_01_verdiepingsplan+1_thG.pdf	CW4c6sOdfmYhqdnNLW2jyg==

BA_woning_P_N_02_verdiepingsplan +2_thG.pdf	Z+X7xrDnzPHIUuAniv6aKQ==
BA_woning_P_N_03_verdiepingsplan +3_thG.pdf	5ONk1xNOBhEwz3fappGgxA==
BA_woning_S_B_01_snedede A_thG.pdf	Ehd+L+TEUsjSiFNQLyTAmg==
BA_woning_S_B_02_snedede B_thG.pdf	5hcKF2/xXiBcUS4p0sLb1w==
BA_woning_S_N_01_snedede A_thG.pdf	SAnRdWOSFF8zqXKZUCCO1Q==
BA_woning_S_N_02_legende_thG.pdf	Y5NGRwsmrG12B6TTzk5r5Q==
BA_woning_S_N_02_snedede B_thG.pdf	BA4iw4y4KQccPXeHryoyMA==
BA_woning_T_B_01_terreinprofiel_thG. pdf	DnVr5giE8dWhp8ju+mTHng==
BA_woning_T_B_02_terreinprofiel_thG. pdf	ULZBPzGpZwQq0SZhoASBzQ==
BA_woning_T_N_01_terreinprofiel_thG. pdf	GurilNlkVm3Ni6MfBx3fBg==
BA_woning_T_N_02_terreinprofiel_thG. pdf	uL/2CXBpE4a4x8M+9k0y0Q==