



2025_CBS_10843 OMV_2025112319 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning, het rooien van een boom - zonder openbaar onderzoek - Heerweg-Noord, 9052 Gent - Gedeeltelijke 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, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandembroucke, schepenen;
Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen;
Christophe Peeters, schepenen
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?

Andreas Walleyne met als contactadres Jan Sonnevillestraat 22, 9052 Gent en Anke Du Ville met als contactadres Hekers 24, 9052 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025112319) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 september 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning, het rooien van een boom
- Adres: Heerweg-Noord 53, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie B nr. 171A2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20 oktober 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 4 december 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het terrein ligt langs Heerweg-Noord in Zwijnaarde, een straat met een gevarieerd straatbeeld van rijwoningen en meergezinswoningen, soms met een nevenfunctie op het gelijkvloers. Door de straat loopt ook een tramlijn.

Het pand is een vrijstaande eengezinswoning waarvan de rechterzijgevel op de perceelsgrens staat. In deze zijgevel zitten ramen. Het naastgelegen terrein wordt gebruikt als doorgang naar een achterliggend perceel.

De aanvraag heeft als doel de woning te verbouwen en uit te breiden. Na de verbouwing bedraagt de totale bouwdiepte, inclusief het hoofdvolume, 14,23 m. De aanbouw komt tegen de rechterperceelsgrens en ligt op 6,70 m van de linkerperceelsgrens. Op het platte dak van de aanbouw wordt een dakterras voorzien. Om dit mogelijk te maken wordt de rechter scheidingsmuur verhoogd met 1,90 m, zodat de nieuwe dakrand op een hoogte van 5 m ligt. Aan de achtergevel wordt een buitentrap geplaatst om het dakterras te verbinden met de tuin. Het hoofdvolume wordt intern heringericht en op de zolderverdieping komt een bijkomende slaapkamer. De bestaande gevels worden geïsoleerd.

Daarnaast wordt gevraagd om twee bomen te rooien: vermoedelijk een linde in de voortuin en een spar in de achtertuin. De spar zou ziek zijn en de linde moet verdwijnen om een oprit en een poort te kunnen plaatsen. Als compensatie worden twee nieuwe bomen aangeplant.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

Op 11/08/1962 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een bloemenserre (1962 ZW 528).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

FLUXYS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 21 oktober 2025 onder ref. TPW-OL-2025328030:

Fluxys bezit definitief buiten dienst gestelde (= ontgast en afgekoppeld van het netwerk) ondergrondse stalen buizen in de projectzone van deze aanvraag. De toegankelijkheid tot deze installaties moet gewaarborgd blijven. Als bijlage aan het advies is een lijst van de aardgasvervoersinstallaties in de nabijheid van de aangekondigde werken en de indicatieve liggingsgegevens van deze buizen toegevoegd.

Het volledig advies is raadpleegbaar op het Omgevingsloket.

Geen advies van Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid afgeleverd op 22 oktober 2025.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). Er zijn geen specifieke voorschriften van toepassing.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- 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.

De bestaande woning wordt uitgebreid en er gebeuren werken aan de afwatering in het bestaande hoofdvolume waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De volledige horizontale dakoppervlakte van de woning moet in rekening gebracht worden, deze bedraagt 93 m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 7500 liter. Dit wordt voorzien.

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

Het plat dak van de aanbouw wordt deels aangelegd als een groendak met een bufferend vermogen van 50 l per m². De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

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 middelgrote 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.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://vmm.vlaanderen.be/beleid/waterbeleid/overstromingen>.

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 de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

De aanvraag gaat over het kappen van twee bomen: één in de achtertuin en één in de voortuin. In de achtertuin staat een opgeschoten conifeer die ziek is en weinig ecologische waarde heeft. De boom kan omwille van de slechte gezondheidstoestand. De boom moet gecompenseerd worden via de aanplant van een hoogstammige boom (maat HS 10/12) en dit het eerstvolgende plantseizoen na de bouw.

In de voortuin staat een vermoedelijk waardevolle linde die in goede gezondheid verkeert en een belangrijke ecologische waarde heeft. Het argument om een oprit en poort te plaatsen is geen voldoende reden om deze boom te verwijderen. De boom moet behouden blijven. Het rooien van de boom wordt uitgesloten uit de vergunning.

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 mits voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

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 werd **1 bezwaarschrift** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Vergund karakter van de bestaande woning

Volgens de vastgoedinformatie van Stad Gent is de woning niet gekend als eengezinswoning. De site staat enkel geregistreerd als serrebedrijf op basis van een vergunning uit 1962. De bezwaarindener betwist daarom of het wel gaat om een vergunde of vergund geachte eengezinswoning.

Overschrijden van de perceelsgrens

Daarnaast wordt er over de rechter perceelsgrens heen gebouwd. Er zijn twee plannen van de bestaande toestand ingediend, maar geen plan van de nieuwe toestand op het gelijkvloers. Op die manier lijkt de aanvrager te proberen het overschrijden van de perceelsgrens te verdoezelen. Dit is niet enkel een burgerrechtelijke kwestie, aangezien de bestaande doorgang aan de rechterzijde wordt versmald, waardoor het achterliggende terrein niet meer ontwikkeld kan worden.

Te hoge bezettingsgraad en onduidelijkheid over de parkeerplaats

Verder is de bebouwde oppervlakte op het terrein volgens de bezwaarindener te groot, met een bezettingsgraad van 60 tot 65 procent. De verharding wordt niet beperkt tot wat strikt noodzakelijk is en ligt tot tegen de perceelsgrens, waardoor afwatering op eigen terrein niet mogelijk is.

Tot slot is het onduidelijk of de voorziene parkeerplaats groot genoeg is om effectief als parkeerplaats te dienen. Ook de ligging van de perceelsgrens aan de linkerzijde staat ter discussie. De aanvraag zou bovendien percelen omvatten die geen deel uitmaken van het project.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

Vergund karakter van de bestaande woning

Naar aanleiding van het bezwaarschrift werden de stedenbouwkundige vergunningen voor het betrokken perceel en de omliggende percelen opgevraagd en onderzocht. Op de stedenbouwkundige vergunning van 11 augustus 1962 voor "het bouwen van een bloemenserre", waarnaar de bezwaarindener verwijst, is de woning uit de huidige aanvraag duidelijk ingetekend en aangeduid als "woonhuis". Dit wijst erop dat de woning op dat moment reeds bestond en als woonfunctie werd erkend.

Aangezien de vergunningsplicht voor woningen pas in 1962 werd ingevoerd, is het aannemelijk dat de woning vóór deze datum tot stand kwam. Bovendien ligt het perceel in woongebied volgens het gewestplan, wat de woonfunctie bevestigt. Er zijn geen aanwijzingen dat de woning ooit onvergund werd opgericht of dat er een regularisatie ontbreekt.

Op basis van deze elementen bestaat er geen twijfel over het vergund karakter van de woning. De woning wordt beschouwd als vergund of vergund geacht.

Overschrijden van de perceelsgrens

In de ingediende plannenset zijn zowel de bestaande als de nieuwe toestand opgenomen: het inplantingsplan, het funderingsplan en de verdiepingsplannen zijn correct benoemd. Enkel op het grondplan van het gelijkvloers staat foutief "bestaande toestand" vermeld, terwijl het om de nieuwe toestand gaat. De bestandsnaam van dit document (BA_HWN_P_N_15_plan gelijkvloers) is wel correct. Het betreft duidelijk een vergissing in de titel op het plan en niet een poging om informatie te verdoezelen. De plannen zijn dus niet misleidend.

Het overschrijden van de rechter perceelsgrens wordt op geen enkele manier verborgen. Op de plannen is de perceelsgrens duidelijk aangeduid en is afleesbaar dat de gevel wordt geïsoleerd met 20 cm voorbij de grens. Dit is relevant omdat het aanbrengen van isolatie aan de

buitenzijde van gevels en daken tot een maximum van 26 cm, voor zover de rooilijn niet wordt overschreden, vrijgesteld is van vergunning (Vrijstellingenbesluit, hoofdstuk 2, artikel 2.1). De doorgang aan de rechterzijde blijft behouden, zij het iets smaller, maar dit is een burgerrechtelijke kwestie die buiten de beoordeling van deze vergunning valt.

Omdat de vermelde zaken in hoofdzaak tussen burgers onderling moeten worden geregeld, kunnen ze niet verder weerhouden worden bij het beoordelen van de omgevingsvergunningsaanvraag. Omgevingsvergunningen zijn immers gebaseerd op publiekrecht en worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten (artikel 4.2.22 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

Te hoge bezettingsgraad en onduidelijkheid over de parkeerplaats

De bezettingsgraad op het terrein, inclusief bebouwing en verharding, bedraagt ongeveer 60%. Voor een perceel van 283 m² is dit aanvaardbaar. Het is bovendien logisch dat de bezettingsgraad op kleinere percelen hoger ligt dan op grote percelen, omdat de basisafmetingen van een woning relatief constant blijven, ongeacht de perceelgrootte. De woning in kwestie heeft gangbare afmetingen van 9,50 m breed en 13 m diep. In combinatie met de mogelijkheden die het Vrijstellingenbesluit biedt voor het aanleggen van verharding, is een bezettingsgraad van circa 60% stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Wat betreft de voorziene autostaanplaats in de linker zijtuin: om deze te realiseren, zou een gezonde lindeboom moeten worden geroid. Het rooien van deze boom is niet toegestaan, waardoor de aanleg van de autostaanplaats en de bijhorende verharding uitgesloten wordt uit de vergunning. Hierdoor vervalt het bezwaar over de parkeerplaats.

De opmerkingen over de ligging van de perceelsgrens en de vraag of bepaalde percelen deel uitmaken van het project, betreffen burgerrechtelijke kwesties. Dergelijke geschillen dienen via een burgerrechtelijke procedure te worden uitgeklaard.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het doel van de aanvraag is het verbouwen en uitbreiden van een woning. De voorgestelde werken betekenen een duidelijke meerwaarde voor deze eengezinswoning. De nieuwe uitbouw vergroot de leefruimte op het gelijkvloers en het grote raam in de achtergevel zorgt voor extra lichtinval, wat de woonkwaliteit verhoogt.

De woning staat op de perceelsgrens en grenst aan een doorgang naar een achterliggend perceel. Uit de vergunningenhistoriek van het terrein en de omliggende percelen blijkt dat deze situatie al sinds 1962 bestaat. Het slopen van de bestaande aanbouw en het optrekken van een nieuwe aanbouw op dezelfde perceelsgrens is, gezien deze historische toestand, stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het naastgelegen terrein heeft enkel een doorgangsfunctie, waardoor er geen hinder ontstaat op vlak van privacy of schaduw.

Op het platte dak van de aanbouw wordt een dakterras voorzien. Om inzicht naar de dichtstbijzijnde woning te vermijden, wordt de scheidingsmuur verhoogd tot 5 m. Dit is de minimale hoogte die nodig is om privacy te garanderen. Gezien de woning een bescheiden achtertuin heeft, vormt het dakterras een belangrijke meerwaarde voor de buitenruimte. Door

deze maatregel wordt de privacy van de burens gewaarborgd en blijft het dakterras stedenbouwkundig verantwoord.

In de voortuin staat een waardevolle linde die in goede gezondheid verkeert en een belangrijke ecologische en beeldbepalende waarde heeft. Deze boom draagt bij aan een groener straatbeeld langs de Heerweg-Zuid, een straat die verder sterk verhard is. Het rooien van deze boom om een parkeerplaats met poort aan te leggen is niet aanvaardbaar. Daarom worden zowel het rooien van de boom als de aanleg van de parkeerplaats **uitgesloten uit de vergunning**.

Met behoud van de boom is de aanvraag in overeenstemming met de principes van goede ruimtelijke ordening.

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.

Ongunstig voor het rooien van de boom in de voortuin, het aanleggen van een autostaanplaats met bijhorende verharding in de linker zijtuin en het plaatsen van een poort in de linker zijtuin.

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_2025112319_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 van een eengezinswoning, het rooien van een boom aan Andreas Walleyne en Anke Du Ville gelegen te Heerweg-Noord 53, 9052 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgeliet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De volgende handelingen worden uitgesloten uit de vergunning:

- Het rooien van de boom in de voortuin.
- Het aanleggen van een autostaanplaats met bijhorende verharding in de linker zijtuin.
- Het plaatsen van een poort in de linker zijtuin.

Fluxys

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluxys NV (advies van 21 oktober 2025, met kenmerk TPW-OL-2025328030) moeten strikt nageleefd worden.

Compensatie boom

De gerooide boom in de achtertuin moet gecompenseerd worden via de heraanplant van minimaal 1 hoogstammige boom (HS 10/12) en dit het eerstvolgende plantseizoen na de bouw.

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.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

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 vóór 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 vóór 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 vijftiendertig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in

voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025_CBS_10843 - OMV_2025112319 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning, het rooien van een boom - zonder openbaar onderzoek - Heerweg-Noord, 9052 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025112319

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_HWN_G_B_09_aanzicht noord-westzijde.pdf	xyeh2DzIZ2nSjMip66UdpQ==
BA_HWN_G_B_06_aanzicht zuid-westzijde.pdf	GiHFxLXG/c96VrJwVuuBnA==
BA_HWN_G_B_07_aanzicht zuid-oostzijde.pdf	v9aVvaqBLc1cayePwWK92A==
BA_HWN_G_B_08_aanzicht noord-oostzijde.pdf	iqbSLia3OrQPXv1wrN6aEQ==
BA_HWN_G_N_18_aanzicht zuid-westzijde.pdf	3mTHraN94tAuKt8UkG4/gw==
BA_HWN_G_N_19_aanzicht zuid-oostzijde.pdf	c8qWVCDaiujSjn+fyEfJ/A==
BA_HWN_G_N_20_aanzicht noord-oostzijde.pdf	z8URJAV6PuGAcSJ6R19/bw==
BA_HWN_G_N_21_aanzicht noord-westzijde.pdf	IXhV/7StjtDbVS2R/zyalg==
BA_HWN_I_B_01_inplantingsplan.pdf	UH5RbqPCu527vzVPyonvwg==
BA_HWN_I_N_13_inplantingsplan.pdf	tfEyManClCmtGzhIHb8ILw==
BA_HWN_P_B_02_plan kelder.pdf	wKYNWt+ILwBLGhf2sBgmJA==
BA_HWN_P_B_03_plan gelijkvloers.pdf	cXOj2Bt0YJ7tKoFgYY6Rqg==
BA_HWN_P_B_04_plan eerste verdiep.pdf	kNmzh4JWHS1lOd3bmc/SZA==
BA_HWN_P_B_05_plan tweede verdiep.pdf	DID9hn8KEB5CT7wVZAM0Rw==

BA_HWN_P_N_14_plan kelder.pdf	kf51hnvYGc4X/UAVAqGAQ==
BA_HWN_P_N_15_plan gelijkvloers.pdf	N5qPHVA8inQKQHCry5Ps1w==
BA_HWN_P_N_16_plan eerste verdiep.pdf	Xzw+YyEtK0BzjklD36QTKw==
BA_HWN_P_N_17_plan tweede verdiep.pdf	J+R5E/feLDoafbDxErNjFA==
BA_HWN_S_B_10_snedes AA'.pdf	Q+e1bJUAExZTb6cf6sIKHA==
BA_HWN_S_B_11_snedes BB'.pdf	K23424+8Id6IEfZjZE+UIQ==
BA_HWN_S_N_22_snedes AA'.pdf	cvm9feRbze/01H80K2FeGg==
BA_HWN_S_N_23_snedes BB'.pdf	u/Wrg7UHi4ULWGjjaa4DgQ==
BA_HWN_T_B_12_terreinsnedes.pdf	zZQ4r7XpnwmxD7iQj8lV7w==
BA_HWN_T_N_24_terreinsnedes.pdf	zGMoieo1hIv64A5UOXoaxQ==