



2025_CBS_11431 OMV_2025107817 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning, het verplaatsen van een tuinberging, het aanleggen van een zwembijver en het heraanleggen van voortuin met oprit - met openbaar onderzoek - Gustaaf Vanden Meerschstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 december 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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?

Melvin Decuyper - Zenzi Renard met als contactadres Kortrijksesteenweg 653, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025107817) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 23 september 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een eengezinswoning, het verplaatsen van een tuinberging, het aanleggen van een zwembijver en het heraanleggen van voortuin met oprit
- Adres: Gustaaf Vanden Meerschstraat 41, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nr. 294Y

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

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het perceel in kwestie is gelegen aan het keerpunt in de Gustaaf Vanden Meerschestraat in de Stropwijk. De omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen van 1 à 2 bouwlagen onder een hellend dak.

Het perceel grenst ook aan een fiets- en wandelpad met straatnaam Stropweg. Dit pad maakt een trage verbinding tussen de Gustaaf Vanden Meerschestraat en de Stropweg.

Het perceel is in bestaande toestand quasi onbebouwd. Langs de rooilijn met de Gustaaf Vanden Meerschestraat heeft het perceel een breedte van circa 8,58 m. De diepte, gemeten langs de Stropweg, bedraagt 20 m. Langs de rechtse aanpaler bedraagt de totale diepte op de perceelsgrenzen 28,8 m. Gemeten vanaf de Stropweg is de diepte langs de achterste perceelsgrenzen 24,17 m. De achterste perceelsgrens meet 19,6 m. De totale oppervlakte van het terrein bedraagt 673,76 m².

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag beoogt het bouwen van een eengezinswoning, het verplaatsen van een tuinberging, het aanleggen van een zwembijver en het aanleggen van voortuin met oprit voor 2 autostaanplaatsen.

De nieuwe woning wordt ingeplant 3,37 m achter de perceelsgrens langs de Stropweg en 2,47 m ten opzichte van de perceelsgrens met het rechts aanpalende perceel. De footprint van de nieuwe woning meet 11 m op 17,34 m en heeft bijgevolg een oppervlakte van 190,47 m². Het volume wordt voorzien met 2 bouwlagen en afgewerkt met een soort vlinder dak dat centraal van richting verandert.

Het eerste dakvlak (gelegen nabij de Stropweg) heeft een breedte van 9,1 m. Er is een bepaalde overlap met het achterste dakvlak. De breedte van dit dakvlak bedraagt 9,74 m. De hoogste kroonlijst is gelegen op een hoogte van 7,36 m ten opzichte van het trottoirpeil. De laagste kroonlijst is gelegen op een hoogte van 4,01 m. De hoogtes zijn voor beide dakvlakken gelijk met het verschil dat het eerste dakvlak langs straatzijde de hoogste kroonlijst bevat en het achterste dakvlak de lagere kroonlijst heeft langs straatzijde.

In de voortuin wordt een oprit voorzien van 30 m² om twee wagens te kunnen parkeren. De breedte hiervan is 5,73 m op het breedste deel. Langs straatzijde wordt een poort voorzien met breedte van 3,79 m. De oprit wordt aangelegd met waterdoorlatende verharding. Rechts langs de oprit wordt een fietsenberging en tuinberging geplaatst in een driehoekvorm. Deze bergingen hebben een diepte van 3 m naast de oprit en een breedte van 5,59 m. De dakrand van deze berging komt te liggen op circa 2,73m hoogte ten opzichte van het trottoirpeil.

Langs de oprit nabij de rechtse perceelsgrens wordt een pad aangelegd met stapstenen richting de achtertuinzone. Langs de linkse gevel worden ook stapstenen gelegd tot achteraan de woning. De verharding aan stapstenen bedraagt 14,43 m² in de voor- en zijtuin.

Bijkomend wordt er een terras voorzien langs de achterzijde van de woning van 12 m² langs de korte zijde van de woning en een terras met aansluitend een zwembad langs de lange achterzijde van de woning met oppervlakte van totaal 63,13 m² verharding.

Op de tuinzone tussen de woning en de Stropweg wordt een bijkomende tuinberging geplaatst met 6,5 m² oppervlakte. Hierachter wordt een serre geplaatst van 6,94 m². Er worden verder geen plannen aangeleverd om deze bijgebouw te beoordelen.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 14/05/1979 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van 85 m² bureelruimte met de nodige aanpassingswerken. (KW S-11-79)
- Op 14/04/1992 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een garage. (1992/111)
- Op 18/03/1993 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een garage (1992/654)
- Op 02/05/2002 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een tuinhuisje (voorstel tot regularisatie). (1993/551)

Verkavelingsvergunningen

- Op 29/09/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het verkavelen van gronden in 42 loten en aanleg van wegenis. (1988 GE 092/00)

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

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). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1988 GE 092/00 van 29 september 1988). De aanvraag heeft betrekking op lot 9. De zonering volgens deze verkaveling is de strook voor hoofdgebouwen.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften van de verkaveling en wijkt af van de bebouwingsvoorschriften bij artikel 2:

- **Inplanting:** Dit artikel stelt dat de hoofdgebouwen ingeplant moeten worden op de bouwlijnen binnen de gearceerde zones volgens het verkavelingsplan.
Toetsing: De intekening op het verkavelingsplan gaat uit van 15m breedte op 8m. De aanvraag voorziet een footprint van 16m breedte op 8m, wat een meter extra is. Deze extra meter is een minimale overschrijding. Conform artikel 4.4.9/1 is het mogelijk om hiervan af te wijken. De ruimtelijke impact is dermate beperkt dat de afwijking toelaatbaar is.
- **Gevel:** Dit artikel stelt dat al de gevels uit te voeren zijn met paramentmetselwerk met natuurlijke kleuren of witgeschilderd op metselwerk met uitsluitend van snelbouwformaten. De tinten der materialen van de gevels en daken met bijhorende elementen zullen zowel onderling als ten opzichte van aanpalende gebouwen een harmonisch geheel moeten vormen.
Toetsing: De gevel worden afgewerkt met zichtbeton voor de plint en aluminium golfplaten voor de bovenverdieping. Deze materialen zijn hedendaagse afwerkingen die geen afbreuk vormen voor de nabije omgeving. De voorgestelde materialen zijn duurzame stedelijke materialen. Een afwijking hierop is bijgevolg toelaatbaar.
- **Tuinhuisjes of serres:** Dit artikel stelt dat deze mogen geplaatst worden achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw, met een maximale oppervlakte van 6m² per lot.
Toetsing: De aanvraag voorziet in de voortuinzone een constructie, te gebruiken als fietsenberging en afvalberging van de woning. De oppervlakte hiervan komt op 8,4m² wat groter is dan maximaal toegelaten. Bijkomend wordt deze tuinberging ook voorzien in de voortuinstrook.
Er worden in de zijtoonstrook ook een tuinhuis voorzien en een nieuwe serre goed voor een extra bebouwde oppervlakte van 6,5 m² en 6,94 m² wat in totaal 3 tuinhuisjes of serres zijn en een grove overschrijding is van het maximaal toelaatbare. Vanuit ruimtelijk opzicht zou ook een duidelijke keuze gemaakt moeten worden. De tuin/fietsenberging in de voortuin heeft een duidelijk praktisch, hoewel de inkomzone in de woning gelijkvloers ook een zeer ruime zone is waar ook fietsen geplaatst worden en de wasberging even goed ruimte kan hebben voor afvalopslag. Aangezien het logischer is om deze functies inpandig te kunnen voorzien tegenover een serre en tuinhuis, wordt deze constructie **uit de vergunning gesloten**. De tuinhuis en de serre hebben daarmee

de mogelijkheid om ingezet te worden voor tuinwerken, materiaal dat niet zo eenvoudig in het huis opgeslagen kan worden. Dit terwijl de grondplannen duidelijk aantonen dat fietsen wel in de woning voorzien kunnen worden. Door de uitsluiting van de voortuinconstructie ontstaat er ook meer ruimte voor groen en waterdoorlatendheid. Het feit dat er +,6 m² en

- **Voortuinstrook met bouwverbod:** Dit artikel stelt dat in deze zone slechts grasperken en sierplanten zullen voorkomen samen met de wegen voor inkom en oprit. Geen vorm van bouw wordt hier toegestaan met uitzondering van gemetste hoekstijlen met ingemaakte brievenbus en tuinmuurtjes met maximale hoogte van 40 cm opgetrokken uit dezelfde bouwmaterialen als het hoofdegebouw. De afsluiting aan de straatkant mag bestaan uit een levende haag met maximale hoogte van 60 cm. Een gelijkaardig afsluiting mag in deze zone voorzien worden tussen de percelen met gebeurlijke draadversperring op zelfde hoogte, echter met uitsluiting van elke vorm van beton- of kunststofelementen. Afhellingen worden hier niet toegestaan. Evenmin mag het reliëf noemenswaardig gewijzigd worden. De ophellingen naar de woning mag, vertrekkende uit het peil van het trottoir, maximum 3% bedragen.
Toetsing: Het voorstel voorziet een constructie in de voortuin voor een fiets- en tuinberging van 8,4 m². Aangezien de maximaal toegelaten aantal m² aan tuinberging en/of serres is overschreden werd bij deze toetsing de conclusie gemaakt om de voorziene fiets- en tuinberging in de voortuin uit de vergunning te sluiten. **Een afwijking voor dit artikel wordt niet toegestaan.**

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.

- **Artikel 3.2: Beperken van verharding:** Het verharderen van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.
Toetsing: De aanvraag voorziet een grote oprit en groot aandeel aan stapstenen die overbodig zijn. In **bijzondere voorwaarden** wordt daarom het aandeel verharding beperkt tot het strikt noodzakelijk. Een groot deel van de stapstenen tegen de rechtse perceelsgrens zijn niet noodzakelijk en mogen daarom niet voorzien worden. Het voorzien van 1 autostaanplaats kan, een tweede is niet haalbaar en niet verplicht vanuit enige regelgeving. De oprit wordt daarom beperkt in verharding tot maximum 3,5m breedte. Zie tekening op plan.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel braakliggend.

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.

Het dak van de nieuwbouwwoning heeft een oppervlakte van 128 m², er moet een hemelwaterput met een inhoud van 10.000 l geplaatst 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.

Aangezien het dak van de woning aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik, is het niet verplicht om het plat dak als groendak aan te leggen.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van

de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf

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 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 28 oktober 2025 tot en met 26 november 2025.

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het bouwen van een eengezinswoning op deze locaties is logisch en ruimtelijk inpasbaar. De inplanting is beperkt afwijkend van de verkavelingsvoorschriften maar zonder grote ruimtelijke negatieve impact.

Wel moet vastgesteld worden dat er rondom de woning betrekkelijk groot aandeel verharding aanwezig is. De constructie in de voortuin is op 2 artikels afwijkend van de verkaveling en wordt daarom ook uitgesloten uit vergunning. De invulling van deze constructie is perfect inpandig op te vangen, een extra constructie is hiervoor ook niet nodig. De verharding van de oprit is ook te veel, er wordt namelijk verharding voorzien om 2 autostaanplaatsen in te richten. Dit is nochtans niet haalbaar met de huidige afmetingen. Er moet met de nodige terughoudendheid omgegaan worden met verhardingen en autostaanplaatsen in de voortuin. Er kan akkoord gegaan worden met 1 autostaanplaats waarbij deze wordt voorzien door een karrenspoor systeem aan te leggen. Hierbij mag 1 strook ook breder voorzien worden zodat er een duidelijk pad is naar inkom. De totale breedte waarbinnen dit opgevangen moet worden is beperkt tot 3,5m. Dit wordt zo in **bijzondere voorwaarden** meegenomen.

Zo wordt ook een aandeel stapstenen uit de vergunning gesloten aangezien dit geen strikt noodzakelijke verhardingen zijn.

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 voorzien van de constructie in de voortuin en een deel van de verharding aangezien dit de draagkracht van het perceel overschrijdt en afwijkend is van de verkavelingsvoorschriften.

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_2025107817 Plannenset Bijlage.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 bouwen van een eengezinswoning, het verplaatsen van een tuinberging, het aanleggen van een zwembijver en het heraanleggen van voortuin met oprit aan Melvin Decuyper - Zenzi Renard gelegen te Gustaaf Vanden Meerschestraat 41, 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:

Volgende handelingen zijn uitgesloten van de vergunning

Voortuin constructie: De constructie voor tuin- en fietsenberging in de voortuin worden uitgesloten uit de vergunning.

Verharding: De staptstenen en de verharding van de oprit moeten beperkt worden tot het minimum. Een deel stapstenen in de voortuin mogen niet uitgevoerd worden. De oprit moet voorzien worden als karrenspoor met maximale breedte van 3.5 m. Zie optekening op plan.

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 riolaansluiting:

De regels rond de riolaansluiting 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/riolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de riolaansluiting
- 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 riolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/riolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe riolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/riolaansluiting.

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).

Geen huisaansluiting en gevel niet op de rooilijn – open of halfopen bebouwing:

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder “Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer”).

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

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

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

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 is geen septische put getekend op het plan, deze moet blijvend voorzien worden (hetzij door het plaatsen van een nieuwe septische put, hetzij door hergebruik van de bestaande).

Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

De overloop van de zwembijver dient op de regenwaterleiding of RWA aangesloten te worden.

Openbaar domein:

Opbouw:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,5 meter op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Er is maximaal 1 staanplaats toegestaan in de voortuin. Een autostaanplaats dient minimum 2,5m op 5m zijn, zodat geparkeerde wagens niet uitsteken over het openbaar domein.

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 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).

Huisnummering:

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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_11431 - OMV_2025107817 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning, het verplaatsen van een tuinberging, het aanleggen van een zwembad en het heraanleggen van voortuin met oprit - met openbaar onderzoek - Gustaaf Vanden Meerschstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025107817

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_Gustaaf 41_I_B_01_inplanting .pdf	1qGoUq+b3QEpP7o6lw8mVA==
BA_Gustaaf 41_D_N_01_sned infiltratiebekken.pdf	phPmPFvZfOZk5IxMwozhZw==
BA_Gustaaf 41_G_N_01_voorgevel .pdf	ybhUqKwMnmj2vmBG+taqfYQ==
BA_Gustaaf 41_G_N_02_zijgevel noord .pdf	YFbO6glZpmYGD1+plOhNFg==
BA_Gustaaf 41_G_N_03_achtergevel .pdf	G6eRcNOV9X8InF+uSQn8og==
BA_Gustaaf 41_G_N_04_zijgevel zuid .pdf	w4DA31L697aH8cVyp2cxaA==
BA_Gustaaf 41_I_N_01_inplanting .pdf	sJzkDYZjt8Nla5NU2q7oYg==
BA_Gustaaf 41_L_B_01_Legende .pdf	Q3C5OjeedPTA9YHNrxAq3w==
BA_Gustaaf 41_L_N_01_Legende .pdf	osq039/4SR0WdwbJsF1F6w==
BA_Gustaaf 41_P_N_01_rioleringsplan .pdf	3yW6x7iCxWAYCvm1S9/I0Q==
BA_Gustaaf 41_P_N_02_gelijkvloers .pdf	TpLnN0tN1sVewEnVZgQOMA==
BA_Gustaaf 41_P_N_03_verdieping .pdf	g1h5qBcAs1w2O+YU48LY0g==
BA_Gustaaf 41_P_N_04_dakenplan .pdf	dxENytUWPzLfzsFdYUPiFA==
BA_Gustaaf 41_S_N_01_dwarse snede aa .pdf	KTIhmaiRTT7tlr1/lbdoTQ==
BA_Gustaaf 41_S_N_02_dwarse snede bb .pdf	2GYNMsZad4W+onL0LA9bOQ==
BA_Gustaaf 41_S_N_03_langse snede cc .pdf	LOMm4bvBwRBX3xVlgbXCvQ==
BA_Gustaaf 41_T_B_01_terreinprofiel .pdf	AA5THpWfNXR+Na/E+q0IEQ==
BA_Gustaaf 41_T_N_01_terreinprofiel .pdf	/FOgGRdRlrbluPmlONBnng==
BA_Gustaaf 41_V_N_01_visualisatie exterieur .pdf	6l0l2c6GTfyaODMw4C8lzA==
BA_Gustaaf 41_V_N_02_interieur keuken .pdf	/tjOVZkj6y0M3DeKBdTBpg==