



---

**2024\_CBS\_10766 OMV\_2024121076 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van het uitbreiden van de woning en het rooien van een boom - zonder openbaar onderzoek - Hogeweg, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 7 november 2024

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen  
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**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?**

Hakan Karsikaya - Aynur Taslidere met als contactadres Hogeweg 1, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV\_2024121076) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 6 september 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de regularisatie van het uitbreiden van de woning en het rooien van een boom
- Adres: Hogeweg 1, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 12 sectie P nr. 956S3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23 september 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.  
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op  
30 oktober 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

#### ***Beschrijving van de omgeving en de plaats***

Het perceel van de aanvraag ligt in de Hogeweg te Sint-Amandsberg. De omgeving kenmerkt zich voornamelijk door rijwoningen. Op het terrein zelf staat een eengezinswoning type halfopen bebouwing. Het perceel is 8,10 m breed en ongeveer 34 m diep.

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

De aanvraag betreft de regularisatie van het uitbreiden van de woning en het rooien van een boom.

Tegenover de vergunde toestand werd de woning dieper uitgevoerd in de bestaande toestand. De vergunde bouwdiepte bedraagt 11,65 m terwijl de bestaande bouwdiepte 13,05 m bedraagt op de gelijkvloerse verdieping. Op de eerste verdieping heeft men ook een grotere bouwdiepte uitgevoerd dan vergund. De bestaande bouwdiepte op de verdieping bedraagt 12,24 m terwijl de vergunde bouwdiepte 11,65 m bedraagt.

Ter hoogte van het terras (27 m<sup>2</sup>) aan de linkse zijgevel werd een tuinmuur opgericht met een hoogte van 1,80 m gemeten ten opzichte van de nulpas van de woning. Ten opzichte van het maaiveld kent de muur een hoogte van 2,30 m. De muur is 3 m lang.

In de achtertuin werd een plaat gegoten voor het plaatsen van een tuinberging. Deze wordt verwijderd in de nieuwe toestand. In de voortuin wordt een oprit voorzien van 30,72 m<sup>2</sup> gelegen voor het bestaande pad aan de voorgevel met een breedte van 4,80 m ter hoogte van het openbaar domein en een diepte van 6,40 m. Er werd een boom gerooid in de voortuin. Er wordt voorgesteld om een nieuwe boom in de voortuin aan te planten.

### **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Omgevingsvergunningen

Op 13/06/2024 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning (halfopen). (OMV\_2024029848)

Ten opzichte van de voorgaande weigering werden volgende zaken aangepast in de omgevingsvergunningsaanvraag:

- Het beperken in breedte van de gevraagde oprit in de voortuin
- Het uitbreken van de voorziene verharding in de achtertuin voor het oprichten van een tuinhuis

#### Stedenbouwkundige vergunningen

Op 19/06/1997 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een magazijn en de aangebouwde autobergplaatsen en het oprichten van een nieuwe opsla. (1996/60201)

### Stedenbouwkundig misdrijf

Op 12/10/2023 werd volgende vastgesteld op Hogeweg 1:

1. In de voortuin is een hoogstammige boom geroid met een diameter van minstens 50 cm (1.00 m boven het maaiveld).
2. In de voortuin zijn 2 voertuigen geparkeerd waaronder 1 personenwagen en 1 bestelwagen.
3. De bouwdiepte op het gelijkvloers werd gewijzigd door het uitbreiden van het bouwvolume, de totale bouwdiepte bedraagt hierdoor 13.00 meter. De uitbreiding werd uitgevoerd over de volledige gevelbreedte.
4. De bouwdiepte op de eerste verdieping werd gewijzigd door het uitbreiden van het bouwvolume, de totale bouwdiepte bedraagt hierdoor 12.50 meter. De uitbreiding werd uitgevoerd vanaf de linkerperceelsgrens over een breedte van 3.25 meter.
5. Het bestaande terras werd vernieuwd en uitgebreid met ± 4.30 meter voorbij de achterste bouwlijn.
6. Er zijn voorbereidende werken gestart voor het plaatsen van een tuinhuis tegen de perceelsgrenzen en het verharden van de voortuin.

Op 20 oktober 2023 werd aangemaand om tegen uiterlijk 24 december 2023 een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen overeenkomstig de voorbespreking met de dienst Stedenbouw, gezien het niet zeker is of de uitgevoerde toestand volledig vatbaar is voor regularisatie.

De intenties voor het verharden van de voortuin en het plaatsen van een tuinhuis dienen gestaakt te blijven tot wanneer de omgevingsvergunning is verleend.

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Geen tijdig advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn**. De adviesvraag is verstuurd op 23 september 2024. Op 30 oktober 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

### **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 voorschriften voor het perceel 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.

Het ontwerp is **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

##### Artikel 3.2 Beperken van verhardingen

In de voortuin wordt een oprit voorzien van 4,80 m breed op 6,40 m diep. Verhardingen moeten tot het minimale beperkt worden. Een oprit in de voortuin kan niet worden toegestaan bij dit perceel. Er wordt enkel een oprit toegestaan wanneer deze kan gaan naar een garage of carport. Gezien de woning niet over een inpandige garage beschikt en er onvoldoende ruimte naast de woning is om een carport op te richten wordt de oprit uit de vergunning gesloten. Enkel de strikt noodzakelijke verharding, zijnde een pad naar de voordeur van maximaal 1,50 m breed kan worden toegestaan.

Dit wordt opgelegd via de bijzondere voorwaarden.

##### Artikel 3.6 Afvalwater – septische put

Bij het verbouwen van de woning en het uitbreiden van de aanbouw zonder vergunning, wordt er geoordeeld dat werken aan de afwatering mogelijk waren. Hierdoor is het aanleggen van een gescheiden rioleringsstelsel verplicht. De vraag tot afwijken van deze verplichting kan niet worden aanvaard. Er moet een septische put geplaatst worden waarop alle en enkel de toiletten worden aangesloten. De leidingen moeten zich gescheiden aanbieden ter hoogte van het openbaar domein en kunnen niet meer worden afgeleid naar het naastliggende perceel.

Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

##### Artikel 3.8 - Groendak

Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte groter dan 6m<sup>2</sup> met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m<sup>2</sup>. Deze verplichting geldt niet voor dakoppervlaktes van woongebouwen die aangesloten zijn op een hemelwaterput.

In de aanvraag werd een vergroting van het dakoppervlak voorzien van 9,70 m<sup>2</sup>. Dit is meer dan de vrijstelling van 6 m<sup>2</sup>. Bijkomend wordt het water niet opgevangen in een hemelwaterput. Het hemelwater wordt via een erfdiensbaarheid afgevoerd naar het aanpalende perceel.

Voor deze aanvraag moet er op de uitbreiding of een groendak worden aangelegd met een buffervolume van 50l/m<sup>2</sup> of een hemelwaterput worden geplaatst waarop het dak kan aansluiten.

Dit wordt opgelegd als een bijzondere voorwaarde.

#### ***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 Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

#### ***5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem***

##### ***Droogte***

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

##### Hemelwater

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwwolume en een beperkte uitbreiding van het volume op de eerste verdieping. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 29,1 m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5000 liter. De hemelwaterput moet worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Wanneer geen hemelwaterput geplaatst wordt, moet er op de uitbreiding een groendak worden aangelegd met een buffervolume van 50l/m<sup>2</sup>. In de aanvraag voorziet men geen groendak en

geen hemelwaterput. Één van deze opties moet voorzien worden. Wanneer gekozen wordt voor een hemelwaterput moet deze ook instaan voor hergebruik in de woning.

#### Infiltratie

Het perceel is groter dan 120 m<sup>2</sup>, waardoor er verplicht een infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten worden op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. Wanneer er geen hemelwaterput aanwezig is, moet het dak rechtstreeks verbonden worden met de bovengrondse infiltratievoorziening.

In de aanvraag voorziet men geen infiltratievoorziening ondanks dat het perceel groot genoeg is. De bovengrondse infiltratievoorziening moet een oppervlakte hebben van 2,33 m<sup>2</sup> voor een volume van 76,90 liter. Deze kan in de achtertuin of in de voortuin geplaatst worden.

#### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **Overstromingen**

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

#### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **5.3. Conclusie**

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

## **6. NATUURTOETS**

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

## **8. BEKENDMAKING**

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd.

Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervalt termijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

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

De aanvraag houdt zowel een uitbreiding (regularisatie) van de woning, het plaatsen van verharding en de regularisatie van een gerooide boom in de voortuin in.

Zoals voorgaand werd uiteengezet, wordt een negatieve watertoets bekomen doordat er geen groendak (50l/m<sup>2</sup>), geen hemelwaterput en geen infiltratievoorziening wordt geplaatst. Om de negatieve watertoets om te zetten naar een vergunbare toestand, kan men kiezen tussen het aanleggen van een groendak of het plaatsen van een hemelwaterput. Een bovengrondse infiltratievoorziening moet standaard voorzien worden. De tuinzone is groot genoeg om een hemelwaterput en infiltratievoorziening te plaatsen. Deze nemen elk slechts een beperkte oppervlakte in beslag. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

De meerderheid van de voortuin wordt in de aanvraag verhard in functie van een oprit. Hiervoor werd reeds een boom in de voortuin gerooid. Voortuinen moeten zo groen mogelijk ingericht worden. Zij dragen bij tot de kwaliteit van de straat en de klimaatrobustheid van de stad. Gezien de beperkte oppervlakte van de voortuin en het eerder gesloten karakter van de woning, wordt een oprit op dit perceel niet toegestaan. Een oprit wordt enkel toegestaan wanneer er nog voldoende ruimte naast de woning is om eventueel een carport op te richten. De verharding in de voortuin heeft een te grote impact.

In de tuinzone wordt een terras aangevraagd van 27 m<sup>2</sup>. Tegenover de vorige aanvraag wordt de geplaatste verharding op het einde van de tuinzone verwijderd. Hierdoor kan het terras geregulariseerd worden. Er kan geen bijkomende verharding meer aangelegd worden in de tuinzone.

De regularisatie ter uitbreiding van de woning met een beperkte diepte (1,4 m) kan worden toegestaan. Het bijkomende volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte. De aanbouw sluit aan op de bestaande bouwdiepte van de aanpalende. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt wat betreft de aanbouw aan de woning.

Ter compensatie van de gerooide boom in de voortuin, moet een nieuwe hoogstammige inheemse loofboom met een minimale stamomtrek van HS 20/25 (mag van kleinere groot-orde zoals veldesdoorn of meidoorn). De boom moet in het eerstvolgende plantseizoen na het bekomen van de vergunning worden aangeplant (februari 2025). Deze boom moet geplant worden op minimaal 2 m van de perceelsgrenzen.

Concluderend kan gesteld worden dat mits toepassing van de bijzondere voorwaarden, de regularisatie in aanmerking komt voor vergunning. Er moet een groendak of hemelwaterput geplaatst worden, een bovengrondse infiltratievoorziening worden aangelegd, een gescheiden eigen rioleringsstelsel met septische put worden aangelegd, het aanplanten van een nieuwe boom en de verharding in de voortuin mag niet worden uitgevoerd.

## **CONCLUSIE**

---

**Voorwaardelijk gunstig**, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

## **WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?**

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- OMV\_2024121076 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

### **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de regularisatie van het uitbreiden van de woning en het rooien van een boom aan Hakan Karsikaya - Aynur Taslidere gelegen te Hogeweg 1, 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:**

#### **Beperken verharding voortuin**

De oprit in de voortuin kan niet worden toegestaan. In de voortuin wordt enkel een verhard pad naar de voordeur toestaan met een maximale breedte van 1,50 m.

#### **Aanplanten boom**

Er moet een nieuwe inheemse hoogstammige loofboom met een minimumstamomtrek van 20 cm (HS20/25, mag van kleinere groot-orde zoals veldesdoorn of meidoorn) worden aangeplant ten laatste in februari 2025 en op minimaal 2 m van de perceelsgrenzen.

#### **Groendak/hemelwaterput**

Op de uitbreiding moet een groendak met een buffervolume van minimaal 50l/m<sup>2</sup> voorzien worden of het dak moet aangesloten worden op een hemelwaterput van minimaal 5000 l die instaat voor het hergebruik in de woning.

#### **Riolering**



Het rioleringsplan voldoet niet, er dient een volledig gescheiden stelsel, een septische put en een eigen aansluiting op de openbare riolering voorzien te worden. Zie onderstaande voorwaarden, het plan is in deze zin aan te passen.

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Indien er een bestaande (wacht)aansluiting voor de woning zit dan dient deze gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze tijdelijk niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op [www.farys.be/wettelijke-bepalingen](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

\* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen : [www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen](http://www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen)).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

\* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.

De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden:  
[www.farys.be/richtlijnegeurhinder](http://www.farys.be/richtlijnegeurhinder).

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. De RWA-leidingen naar de straat 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. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privewaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer)

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.

### **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.

## **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 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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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.

2024\_CBS\_10766 - OMV\_2024121076 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van het uitbreiden van de woning en het rooien van een boom - zonder openbaar onderzoek - Hogeweg, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024121076**

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

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

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_Hogeweg_T_V_1_terreindoorsnede.pdf	balOLvYh2l+moj5He2aYzg==
BA_Hogeweg_T_N_1_terreindoorsnede.pdf	wDKiSp99cv0n3/ClmPT1SA==
BA_Hogeweg_T_B_1_terreindoorsnede.pdf	ykgNYsO92azpqr7wMcE8Ow==
BA_Hogeweg_S_V_1_doorsnede.pdf	FbjfzBAiemgswOnoZsZRFg==
BA_Hogeweg_S_N_1_doorsnede.pdf	0FjGMSnSMGLtDeYRK5P8zA==
BA_Hogeweg_S_B_1_doorsnede.pdf	w0Kr93Tj18mhIPWvdw+WQw==
BA_Hogeweg_P_V_4_dak.pdf	OD09kHbfrHgSE9Lo8QJEPw==
BA_Hogeweg_P_V_3_verdieping.pdf	/ipzTfpaJTABqtWD93ECvw==
BA_Hogeweg_P_V_2_gelijkvloers.pdf	XRkiXiEVbsqmLWn3MKJ6aA==
BA_Hogeweg_P_V_1_kelder.pdf	J67ubJiHr1Bt1CboauGgA==
BA_Hogeweg_P_N_4_dak.pdf	eISoSokHmEb5j9Zgdcq+Ww==
BA_Hogeweg_P_N_3_verdieping.pdf	G2VdQpZn3Jzggita/jWzNg==
BA_Hogeweg_P_N_2_gelijkvloers.pdf	iogOEMKvZ9PC22AVvW1ZwQ==
BA_Hogeweg_P_N_1_kelder.pdf	wSj6bOn3YK7PsTq0CrhApw==
BA_Hogeweg_P_B_4_dak.pdf	Ij+sMIWUGM7yITtU0QGviQ==
BA_Hogeweg_P_B_3_verdieping.pdf	5nHjfUdVNilBuZgudn9R0A==
BA_Hogeweg_P_B_2_gelijkvloers.pdf	sdaG6vhYMHumzh6IjXw9dA==
BA_Hogeweg_P_B_1_kelder.pdf	mlkZaMQr0SHTus++OiYsAQ==
BA_Hogeweg_L_legende.pdf	+bj4F5tpnwaoKQFGKJHK7Q==
BA_Hogeweg_I_V_1_inplanting.pdf	i8kk9FFNvIQGeISkgYdHyw==
BA_Hogeweg_I_N_1_inplanting.pdf	kY4mK8zrXBn71yT6sNzHvQ==
BA_Hogeweg_I_B_1_inplanting.pdf	z65NitkRrw9xvXLHoaTOpQ==

BA_Hogeweg_G_V_2_zijgevel.pdf	TYBjq8CupAfkWx5GfKDJeA==
BA_Hogeweg_G_V_1_voorgevel.pdf	bFsT7JNnCkox/yA8Z9sMg==
BA_Hogeweg_G_V_1_achtergevel.pdf	rfzBDnrj0OIWaFyxVeAh9Q==
BA_Hogeweg_G_N_2_zijgevel.pdf	3/TOxhsRTgM3o5pA3XUUJA==
BA_Hogeweg_G_N_1_voorgevel.pdf	92vBxmwmHxQA1jM9YdMrYQ==
BA_Hogeweg_G_N_1_achtergevel.pdf	H1Ph68bSLFadaL4sNaRHkA==
BA_Hogeweg_G_B_2_zijgevel.pdf	CvIZYzX8IalD46xdaPKR2A==
BA_Hogeweg_G_B_1_voorgevel.pdf	YuzA/BUSsvT3RTfv9sXW5Q==
BA_Hogeweg_G_B_1_achtergevel.pdf	kpvrPEwl5RiQbPF8ZJHOdQ==
BA_Hogeweg_D_N_1_riolering.pdf	f1a5x4cAIOX6DDRLdiMNjg==