



---

**2024\_CBS\_11675 OMV\_2024121014 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en uitbreiden van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Heistraat, 9052 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 december 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?**

Tom Broekaert - Joke Marlier met als contactadres Dok-Noord 4D bus bus 203, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV\_2024121014) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 23 september 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het renoveren en uitbreiden van een eengezinswoning
- Adres: Heistraat 28, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie A nr. 388Z2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 oktober 2024.

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

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

De aanvraag situeert zich in de Heistraat in Zwijnaarde. Het betreft een hoekperceel dat paalt aan de Heindriesstraat. De omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen. Het pand in kwestie betreft eveneens een vrijstaande eengezinswoning. Het hoofdgebouw telt twee bouwlagen onder een hellend dak. In de achtertuin bevindt zich een garage met duivenhokken. Op het perceel bevinden zich enkele bomen en struiken.

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

Met deze aanvraag wordt de bestaande woning energetisch gerenoveerd en uitgebreid. De woonuitbreidingen situeren zich zowel langs de voor-als langs de achtergevel. Langs de voorgevel wordt een overdekte inkom gerealiseerd. Dit betreft een open houten structuur, afgewerkt met een plat dak (dakrandhoogte: 3,79 m). Deze uitbreiding heeft een footprint van 6,27 m bij 1,43 m.

Langs de achtergevel wordt een beperkt aanbouwwolume voorzien. Deze uitbreiding meet 6,3 m bij 1,5 m en wordt afgewerkt met een plat dak (dakrandhoogte: 3,79 m). Dit zal een uitbreiding van de leefruimte vormen. Hierdoor verkrijgt de woning een vierkant grondplan. Verder zal het bestaande volume vereenvoudigd worden door de dakkapellen alsook de aanwezige schouwen weg te halen.

Voor het overige wordt de woning intern heringericht. Op het gelijkvloers wordt centraal een bedienende kern voorzien met circulatie en bergruimte. Op verdieping wordt een tweede badkamer geïntroduceerd tussen de twee slaapkamers. Overige wanden worden weggehaald waardoor ruimtes groter worden, ruimte onder schuine kanten zal benut worden als kastruimte en verschillende kamers zullen tot in de nok open gemaakt worden. Boven de bestaande trap wordt een tweede trap toegevoegd van +1 naar +2 die de zolderruimte toegankelijk maakt. Hierdoor kan een vierde slaapkamer toegevoegd worden aan de woning. De bestaande kelder zal behouden blijven, de warmtepomp en overige technieken zullen hier geplaatst worden.

#### ***Materialisatie***

De gevel en dakbedekking wordt afgebroken. De schil wordt volledig geïsoleerd aan de buitenzijde.

De gevel zal uitgevoerd worden in recupstenen met variatie in metselwerkverband die gepapvoegd/ gechipped zullen worden. De plint van de woning wordt voorzien in uitgewassen beton. Op het dak zullen opnieuw kunstleien geplaatst worden. De woonuitbreidingen worden voorzien in een houten structuur. Het overige schrijnwerk zal in (zandkleurig) geanodiseerd aluminium uitgevoerd worden.

Paden rond de woning sluiten aan bij de plint in uitgewassen beton. De twee terrassen die toegevoegd worden, zullen uitgevoerd worden in breuksteen.

### **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 12/10/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een duivenhok (1993/70134).

\* Op 23/04/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een garage en duivenhok (1969 ZW 1049).

\* Op 05/04/1963 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een villa (1963 ZW 572).

## **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***

##### **Gewestelijk RUP**

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent - deelproject 6C Parkbos' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 9 juli 2010). De locatie is volgens dit RUP gelegen in **Groenpool Parkbos** en **Woongebied**.

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, er wordt afgeweken op de volgende voorschriften:

##### **- Art. 3.2 Beperken van verhardingen**

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

In de voortuin is enkel strikt noodzakelijke verharding toegestaan. Dit omvat:

- Een pad naar de voordeur, met een maximale breedte van 1,5 m.
- Een oprit naar een (in pandige) garage of carport, indien aanwezig. Deze oprit mag maximaal 3 m breed zijn en moet waterdoorlatend worden aangelegd.

Alle overige verhardingen in de voortuinstrook worden als niet strikt noodzakelijk beschouwd en zijn daarom overbodig. De voortuinstrook moet zoveel mogelijk als een volwaardige tuinzone worden ingericht en vergroend.

In dit specifieke geval wordt de bestaande garage omgevormd tot een tuinberging. Hierdoor is een oprit in principe niet langer strikt noodzakelijk. Omdat het echter gaat om een open bebouwing, kan een beperkte oprit worden toegestaan. Het voorgestelde ontwerp, dat voorziet in 85 m<sup>2</sup> verharding in de voortuin, is niet aanvaardbaar en strookt niet met de te behalen klimaatdoelstellingen.

Er zal één pad tot de voordeur met een maximale breedte van 1,5 m en één oprit met een maximale breedte van 3 meter worden toegestaan. Dit is het bestaande pad en de bestaande oprit. De overige ruimte moet worden ingericht als groenzone. Dit wordt opgelegd als **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 Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

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

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

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

##### **HEMELWATERPUT**

###### ***Eengezinswoning***

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met twee nieuwe volumes. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 143 m<sup>2</sup>.

Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 10.000 l.

Er wordt een put met een inhoud van 10.000 l voorzien.

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

#### *Bijgebouw*

Door de toename van de bebouwde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. De afvoer van het hemelwater dat terecht komt op dit bijgebouw moet vertraagd gebeuren. Dit kan door het opgevangen hemelwater dat op het bijgebouw terecht komt in de tuin te laten infiltreren of door de aanleg van een groendak. Het opgevangen hemelwater mag dus niet rechtstreeks worden afgevoerd naar de openbare riolering. Het regenwater dat terecht komt op het bijgebouw zal infiltreren in de tuin.

#### *Verhardingen*

Met de aanvraag worden op het perceel een aantal verhardingen aangelegd. De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2 %) en/of de niet-waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

#### INFILTRATIEVOORZIENING

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

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt 113 m<sup>2</sup>. De infiltratieoppervlakte bedraagt 8 % van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **9,04 m<sup>2</sup>**. Het buffervolume bedraagt 33 l per m<sup>2</sup> afwaterende oppervlakte en is in dit geval **3.729 l**. Het voorstel voldoet hier **wel** aan.

#### GROENDAK

Aangezien de nieuwe platte daken worden aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht.

#### BODEM

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 verplichtig 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.

#### **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**

In de voortuin is een waardevolle magnolia aanwezig. De magnolia dient tijdens de bouw beschermd te worden met herashekken ter hoogte van de kroonprojectie.

De bestaande bomen worden behouden met uitzondering van een zuilvormige conifeer aan de voorkant van de woning omwille van de renovatie.

Om de impact van bodemverdichting en wortelschade te beperken dienen wadi, riolering en verhardingen buiten de kroonprojecties van de bomen voorzien te worden. Hieromtrent zullen volgende **bijzondere voorwaarden** worden opgenomen:

- de wadi, riolering en verhardingen dienen buiten de kroonprojecties van de bomen voorzien te worden.
- heraanplanting van minimaal 1 hoogstammige boom (HS 10/12) het eerstvolgende plantseizoen na de bouw.
- de magnolia dient tijdens de bouw beschermd te worden met herashekken ter hoogte van de kroonprojectie.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

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.

## 9. OMGEVINGSTOETS

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

De aanvraag heeft tot doel het aanpassen van de bestaande woning aan de hedendaagse comforteisen. De geplande uitbreiding langs de achtergevel is erop gericht om de huidige leefruimtes uit te breiden en te koppelen aan de achterliggende tuinzone door het voorzien van ruime glaspartijen in de achtergevel van de woning. Hierdoor wordt licht en lucht tot diep in het hoofdvolume naar binnen gebracht. Deze ingrepen dragen substantieel bij aan het verbeteren van de woonkwaliteit op het perceel. Ook de uitbreiding langs de voorgevel is ruimtelijk aanvaardbaar. Deze uitbreiding creëert een overdekt inkomportaal voor de woning.

De bouwdiepte en bouwbreedte van de woning worden niet uitgebreid. Gezien de oppervlakte van het perceel van 1.385,4 m<sup>2</sup> zijn de nieuwe volumes eerder beperkt qua omvang. De impact op de omgeving is bijgevolg beperkt.

Het materiaalgebruik is duurzaam en stedenbouwkundig aanvaardbaar. De vormgeving van de uitbreidingen is sober en hedendaags.

De aanvraag voorziet in 85 m<sup>2</sup> voortuinverharding in functie van parkeren. Dit is niet aanvaardbaar en strookt niet met de te behalen klimaatdoelstellingen. Verhardingen moeten zoveel mogelijk beperkt worden (cfr. art. 3.2 ABR). Er zal één oprit met een maximale breedte van 3 meter worden toegestaan in de voortuin nl. de bestaande oprit. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

In de voortuin is een waardevolle magnolia aanwezig. De magnolia dient tijdens de bouw beschermd te worden met herashekken ter hoogte van de kroonprojectie. De bestaande bomen worden behouden met uitzondering van een zuilvormige conifeer aan de voorkant van de woning omwille van de renovatie. Om de impact van bodemverdichting en wortelschade te beperken dienen wadi, riolering en verhardingen buiten de kroonprojecties van de bomen voorzien te worden. Hieromtrent zullen enkele bijzondere voorwaarden worden opgenomen.

De aanvraag wordt positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en is conform met de principes van een 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.

### **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\_2024121014 bijlage plannenset.pdf (deel van de beslissing)

### **Beslissing**

#### **Beslist het volgende:**

##### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het renoveren en uitbreiden van een eengezinswoning aan Tom Broekaert - Joke Marlier gelegen te Heistraat 28, 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:**

##### Bomen:

- de wadi , riolering en verhardingen dienen buiten de kroonprojecties van de bomen voorzien te worden.
- heraanplanting van minimaal 1 hoogstammige boom (HS 10/12) het eerstvolgende plantseizoen na de bouw.
- de magnolia dient tijdens de bouw beschermd te worden met herashekken ter hoogte van de kroonprojectie.

##### Oprit:

Er zal één oprit met een maximale breedte van 3 meter worden toegestaan in de voortuin nl. de bestaande oprit.

##### Openbaar domein:

###### *Oprit en pad:*

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 m en slechts één pad met een breedte van maximum 1,5 m op het openbaar domein worden toegestaan. Dit is het bestaande pad en de bestaande oprit. De private verharding dient hier op aan te sluiten.

##### Riolering:

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.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient 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.

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. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is 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 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 voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

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

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

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

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

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

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

### **Bekendmaking**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

#### **Artikel 100.**

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

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

#### **Artikel 101.**

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

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

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

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

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

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

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten 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 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\_11675 - OMV\_2024121014 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en uitbreiden van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Heistraat, 9052 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024121014**

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_Renovatie met uitbreiding van een ééngeswoning_S_N_BB' _-SNEDE NIEUW_BB'.pdf	Go3w1oSBEFY+PAXa4dKHEg==
BA_Renovatie met uitbreiding van een ééngeswoning_V_N_-VISUALISATIE_NIEUW.pdf	871YlhKVRPLxy8aLFCevg==
BA_Renovatie met uitbreiding van een ééngeswoning_T_N_-TERREINPROFIEL_NIEUW_BB'.pdf	k5itZc7aJzwZS/ATwzQVrA==
BA_Renovatie met uitbreiding van een ééngeswoning_T_N_-2-TERREINPROFIEL_NIEUW_CC'.pdf	qOifLIWp+nbLUj4ZI3+I8w==
BA_Renovatie met uitbreiding van een ééngeswoning_T_B_-TERREINPROFIEL_BESTAAND_BB'.pdf	2e5HPYujWzd//9XoC6r6PQ==
BA_Renovatie met uitbreiding van een ééngeswoning_T_B_-2-TERREINPROFIEL_BESTAAND_CC'.pdf	oYX9nPy8RgaxwD5OPXOoRQ==
BA_Renovatie met uitbreiding van een ééngeswoning_S_N_DD' _-SNEDE NIEUW_DD'.pdf	MplUr8zgpV6v0LT3t99iQ==
BA_Renovatie met uitbreiding van een ééngeswoning_S_N_CC' _-SNEDE NIEUW_CC'.pdf	Dr8NOj9JqzoasRwQ8CojqQ==
BA_Renovatie met uitbreiding van een ééngeswoning_S_N_AA' _-SNEDE NIEUW_AA'.pdf	TsUEe8mkZGmnMAqaSOwb6g==
BA_Renovatie met uitbreiding van een ééngeswoning_S_B_CC' _-SNEDE BESTAAND_CC'.pdf	ttN55pOkQBQN8ElabTmoyA==
BA_Renovatie met uitbreiding van een ééngeswoning_S_B_BB' _-SNEDE BESTAAND_BB'.pdf	Jq0mg6o9FvK8UqGfyNBPZA==
BA_Renovatie met uitbreiding van een ééngeswoning_S_B_AA' _-SNEDE BESTAAND_AA'.pdf	xUKLy1eRrxQQundln5A7+g==
BA_Renovatie met uitbreiding van een ééngeswoning_P_N_GOO_PLAN_NIEUW_Garage.pdf	CMCxRQrlpCm33EICdAxWLw==

BA_Renovatie met uitbreiding van een ééngeswoning_P_N_02_-GRONDPLAN_NIEUW_02.pdf	Q3r7Vo4am0/aTELFZiSkUw==
BA_Renovatie met uitbreiding van een ééngeswoning_P_N_01_-GRONDPLAN_NIEUW_01.pdf	oKMoZY/YGmzza5QWpQye0g==
BA_Renovatie met uitbreiding van een ééngeswoning_P_N_00_-GRONDPLAN_NIEUW_00.pdf	czxK5vbHyJOn9ijU9Tkbqg==
BA_Renovatie met uitbreiding van een ééngeswoning_P_N_-1_-GRONDPLAN_NIEUW_-1.pdf	QHZjRu2qx7O7qmj9RUyB7g==
BA_Renovatie met uitbreiding van een ééngeswoning_P_B_G00_-PLAN_BESTAAND_Garage.pdf	lIRLeUTFWFtt96C8ch4I9Q==
BA_Renovatie met uitbreiding van een ééngeswoning_P_B_D01_-PLAN_BESTAAND_Duiventil (afbraak).pdf	2Ycpt4tqD0iOF63N9oBZnw==
BA_Renovatie met uitbreiding van een ééngeswoning_P_B_02_-GRONDPLAN_BESTAAND_02.pdf	B3bBa+6GO+7huj0XUZdYzA==
BA_Renovatie met uitbreiding van een ééngeswoning_P_B_01_-GRONDPLAN_BESTAAND_01.pdf	oPJd3Z3Gd6NUvLxNfMIXEA==
BA_Renovatie met uitbreiding van een ééngeswoning_P_B_00_-GRONDPLAN_BESTAAND_00.pdf	nOFMwhTQ6WaZS0J2igjz1A==
BA_Renovatie met uitbreiding van een ééngeswoning_P_B_-1_-GRONDPLAN_BESTAAND_-1.pdf	ifq3Xt2aqpbpH/3LoJ9iUw==
BA_Renovatie met uitbreiding van een ééngeswoning_L_N_-LEGENDE_NIEUW.pdf	9UK2RT7wuYfwxVb4HCqWfQ==
BA_Renovatie met uitbreiding van een ééngeswoning_L_B_-LEGENDE_BESTAAND.pdf	NkDG6rIFPFWpZjAlr9hSTw==
BA_Renovatie met uitbreiding van een ééngeswoning_I_N_1_-INPLANTING_NIEUW.pdf	v/QZA8Jr8DjYqcMsvNtKnQ==
BA_Renovatie met uitbreiding van een ééngeswoning_I_B_1_-INPLANTING_BESTAAND.pdf	I523+ye0kVhET1jpnbucyg==
BA_Renovatie met uitbreiding van een ééngeswoning_G_N_04_-GEVEL ZIJNO_NIEUW.pdf	Kb6egOjLEu8E7cDyxda6yA==

BA_Renovatie met uitbreiding van een ééngeswoning_G_N_03_-GEVEL ACHTER NW_NIEUW.pdf	H2HelTgrKrrTiwi2XhbrOQ==
BA_Renovatie met uitbreiding van een ééngeswoning_G_N_02_-GEVEL ZIJ ZW_NIEUW.pdf	Q/Nr3PA/Fz1UxyQB93Mpnw==
BA_Renovatie met uitbreiding van een ééngeswoning_G_N_01_-GEVEL VOOR ZO_NIEUW.pdf	O0pzZMkehjy5mLAY4rU8pA==
BA_Renovatie met uitbreiding van een ééngeswoning_G_B_04_-GEVEL ZIJ NO_BESTAAND.pdf	Hfjr8+ed1Y1RPCy2DNntDw==
BA_Renovatie met uitbreiding van een ééngeswoning_G_B_03_-GEVEL ACHTER NW_BESTAAND.pdf	ijlcBaDwS00Dm25SBMm40w==
BA_Renovatie met uitbreiding van een ééngeswoning_G_B_02_-GEVEL ZIJ ZW_BESTAAND.pdf	FGDEz2C9Bh55o87s8ngSKg==
BA_Renovatie met uitbreiding van een ééngeswoning_G_B_01_-GEVEL VOOR ZO_BESTAAND.pdf	8VGC7tGYW+ce2mqHqB6CDQ==